

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي بتيسمسيلت
معهد العلوم القانونية و الإدارية
قسم القانون الخاص

إلتزامات المستأجر

مذكرة تخرج ضمن مُتطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ
رجحي احمد

إعداد الطالب:
- ساعد ليندة

تشكيل لجنة المناقشة

رئيسا	الأستاذة : فادوش سميرة
مناقشا	الأستاذة : بن عمور عائشة
مقررا	الأستاذ : رجحي احمد

السنة الجامعية: 2017-2018

كلمة شكر وتقدير

الحمد لله الذي أعانني على إنجاز هذه المذكرة، ولا يسعني إلا أن

أسجد لله شكرا وحمدا على توفيقه، ويذكر لأهل الفضل عليا

بعد الله سبحانه كل جميل وحسن صنيع.

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

[حديث شريف]

و أخص بالشكر، الامتنان و التقدير للأستاذ " ربحي احمد "

المشرف على مذكرتي، كما أوجه له خالص الشكر و التقدير و العرفان

الذي حفزني على اختيار هذا الموضوع و تقديمه النصح والإرشاد

أطال الله في عمره.

كما لا يفوتني أن أشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة والذين

شرفونا بحضورهم لمناقشة هذه المذكرة إلى كل أساتذة معهد العلوم

القانونية والإدارية.

و بالله التوفيق.

إهداء

الحمد لله الذي فتح عقلي و قدرتي على الوفاء بوعدتي على تقديم هذا العمل الذي أهدي ثمرته:
إلى من فقدته عيناى و حزن قلبي عليه و ترك فراغا رهيبا فى حياتى ، إلى الذى أعطانى كل شىء و
رحل دون أن يرى جزء أو شكر إلى من تمنيت أن يكون أول من يعانقني فى هذه اللحظة إلى روح
والذى رحمه الله و أطاب ثراه و أسكنه فسيح جناته.

إلى من أضاءت دنياى و صححت خطاى و ساعدتني على تحقيق مناى على من ربطني على الإيمان
و الصبر أمة الغالية رحمه الله و أسكنها فسيح جنانه.

" و اخفض لهما جناح الذل من الرحمة و قل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا "

(سورة الإسراء الآية 23)

إلى من ساندوني و أفادوني بنصحهم و إرشادهم لي من عمال أملاك الدولة و الحفظ العقارى
إلى أعز من قلبي و أغلى من روحي إخوتي

" مراد - جمال "

إلى كل من نساهم قلمي و تذكرهم قلبي.

مقدمة

من الثابت أن المجتمع الإنساني من أول عهده لم يكن يعرف عقد الإيجار ففي ظل نظام يقضي بتقسيم المجتمع في فئتين فئة الأسياد وفئة العبيد ، لم يكن من المتوقع أن يظهر هذا العقد فلقد كان العبد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة إلى مسكن مستقل ، والإيجار باعتباره نظاما قانونيا لا يظهر إلا إذا وجدت الطبقة التي تحتاج إلى السكن والتي لا تستطيع في ذات الوقت تملكه وعندما تغيرت ظروف المجتمع ونشأت هذه الطبقة نشأ عقد الإيجار .

وعقد الإيجار يعتبر من العقود التي تلت نشأتها عقدي المفايضة و البيع بل أن من المرجح أن عقد الإيجار قد ظهر بعدة فترة ليست بالقصيرة من وقت ظهور عقدي البيع والمفايضة ويرجع السبب إلى ذلك أن نشأة هذا العقد و يقتضي وجود الطبقة التي تحتاج إلى السكن ولا تستطيع تملكه وهذه الطبقة قد ظهرت في الفترة اللاحقة على ظهور عقدي البيع والمفايضة ، حيث كانت العقود الأخيرة لازمة في التعامل بين فئات المجتمع القادرة ، كما يرجع تأخر ظهور عقد الإيجار في الفكر القانوني إلى أن هذا الفكر في صورته القديمة لم يكن يتصور أن يكون مالكة إن يكون للشخص حيازة الشيء والسيطرة عليه دون أن يكون مالكة في ذات الوقت فالملكية كانت مختلطة بالحيازة ولا يتصور أن يظهر عقد الإيجار إلا إذا أمكن لهذا الفكر إن يتخلص من هذا الاندماج بين الملكية والحيازة وإمكان أن توجد الحيازة مستقلة عن الملكية .

وقد عرف الرومان عقد الإيجار حيث نجد في وثائق القانون الروماني ما يؤيد التجاء الحكومة إلى هذا العقد لتأجير أراضيها ومخارجها ومصايدها للإفراد وذلك بطرق المزاو العلني وما لبث أن نهج الأفراد في معاملاتهم نهج الحكومة فأصبحوا يلجؤون إلى هذا العقد بل إنهم قد استعاروا القواعد والأحكام التي كانت تحكم عقود الإيجار الحكومية لتطبيقها على عقود إيجارهم .

ولقد الإيجار أهمية بالغة فهو من الناحية الاجتماعية يعد هو الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الطبقة الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الحصول على مسكن يؤويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى وهو النظام الذي يمكن طبقة المزارعين البسطاء استغلال الأرض والعيش على فائض ثمارها كما يعد لإيجار وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيع شرائها أو حيازتها .

ولذلك نجد أن عقد الإيجار هو أكثر العقود شيوعا بين الأشخاص فقلما نجد شخصا في المجتمع لا يكون إما مؤجرا أو مستأجرا ولذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين ، المؤجرين والمستأجرين وكلا من الطائفتين تدخل في علاقة قانونية مع طائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مثمرا مما قد يثير بعض المنازعات لذلك لا يعد عقد لإيجار وهو الدستور المنظم لهذه العلاقات ، كما

يعد التنظيم القانوني الذي يضعه المشرع لهذا العقد لامن الأهمية بمكان حيث يجب أن يهدف هذا التنظيم إلى إقامة هذه العلاقات على شيء من التوازن والتعاون والعدل بتحقيق المنفعة المشتركة لكلا من الطائفتين.

كما يكون لعقد الإيجار أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية فأصحاب الثروات قد يعجزون عن استثمارها بأنفسهم فيلجئون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها وذلك عن طريق عقد الإيجار.

و قد تناول المشرع الجزائري ضمن التقنين المدني الصادر بموجب الامر 58-75¹، من نص المادة 467 الى 537، أي في 71 مادة، ولم يكتف بالنصوص الواردة في التقنين المدني، رغم كثرتها بل عززها في نصوص أخرى عديدة منها ماله علاقة مباشرة بها .

ومنها ماينظم العلاقة الإيجارية في جانب خاص، مثل المرسوم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحل المعد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري في حين تناول عقد البيع في 62 مادة من المادة 351 إلى 412.

وباعتبار عقد الإيجار من العقود المسماة، التي تناول المشرع تنظيم أحكامها ضمن نصوص القانون المدني، حيث يعتبر هذا العقد وسيلة من الوسائل التي تمكن الفرد من الانتفاع بالأشياء التي يعجز أو لا يرغب في تملكها. ومنه فإن هذا العقد يعد من العقود التي استقرت في تنظيم أحكامها مختلف التشريعات القانونية.

فعقد الإيجار يضع قانون العلاقة بين المالك والمستأجر ويرسم التزامات كل منهما، وتشريع أحكامه تساعد على إقامة هذه العلاقة على أساس من العدالة تكفل التعاون بين المؤجر والمستأجر والهيمنة على العلاقة السارية بينهما لمنع الأول من استغلال حاجة الثاني وضعفه غير أنه هذه العلاقة التي تجمع المالك والمستأجر تولد آثار تتمثل في جملة التزامات تقع على عاتق كل منهما، حيث تترتب هذه الأخيرة بمجرد إبرام العقد، كما يمكن لكل طرف أن يزيد أو ينقص فيها ولكن بالاتفاق فيما يبره، إعمالا بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. ويشترط أن لا يكون اتفاهما يؤدي إلى مخالفة القاعدة الآمرة لأنه وكما نعلم لا يجوز الاتفاق على مخالفة مثل هذه القواعد.

وبالتالي فالآثار التي تترتب على الإيجار لا تنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع بل يعطيه حق الانتفاع بهذا الشيء فقط وهذا الحق شخصي لا عيني بالنسبة للمستأجر، وكل ما نذكره عن آثار الإيجار هو التفسير المعقول للإرادة المشتركة لكل من المؤجر والمستأجر، ويسري في حالة سكوت

¹ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

العقد، ولكن يجوز للمتعاقدين أن يدخلوا تعديلات على هذه الالتزامات بنص في العقد، فزيادا في التزامات أحدهما أو ينقصا من التزامات الآخر، مادام ما اتفق عليه غير مخالف للنظام العام والآداب العامة كما سبق القول.

والمشروع الجزائري في هذا الصدد أشار إلى التزامات كل من المؤجر والمستأجر بصفة عامة على غرار التزامات كل من البائع والمشتري التي فصلها بعناوين واضحة، من خلال نصوص مواد القانون المدني. كما أحالنا في العديد من الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر إلى أحكام عقد البيع. وكان ذلك بصريح العبارة في نص المادة¹ 478 من القانون المدني.

وفي موضوع دراستنا هذا سنسلط الضوء على التزامات المستأجر والآثار المترتبة على عاتق المستأجر جراء إبرام عقد الإيجار وبناء عليه ارتأينا إلا أن نبين و قبل التطرق لالتزامات المستأجر إلى أحكام عقد الإيجار في كل من القانون المدني والتجاري وأحكامه في دواوين الترقية والتسيير العقاري واختيارنا لهذا الموضوع كان لأسباب عدة أهمها:

إن لهذا الموضوع أهمية كونه موضوع متداول ومتجدد يحتاج لدراسة مستمرة، وظهر ذلك من خلال كثرة الإصلاحات والتعديلات التي جاء بها المشروع في ميدان الإيجار، والتي كان لها تأثير مباشر على موضوع بحثنا، وأيضاً بسبب التحولات الراهنة التي عرفها مجتمعنا وقلّة السكنات بسبب انخفاض المستوى المعيشي وصعوبة تأمينها لارتفاع أسعارها وبالتالي الاعتماد أكثر فأكثر على الإيجار. وفضلاً عن ذلك فإن لهذا الموضوع أهمية كبيرة من الناحية النظرية، العلمية والعملية تتمثل كل منهما فيما يلي:

التطرق لعقد الإيجار وأحكامه و توضيح التزامات المستأجر وما يترتب عن إبرام عقد الإيجار من آثار والتزامات تقع على عاتق المستأجر .

التعمق في دراسة هذا الموضوع حتى نبرز الأهمية العملية لتحديد الآثار المترتبة عن عقد الإيجار والمتمثلة في التزامات المستأجر.

وكان الهدف من وراء هذا الموضوع إثراء المكتبة بمراجع متعلقة بالتزامات المستأجر ولو بجزء بسيط والمساهمة في نشر الوعي لدى المكلفين. ونظراً لهذه الأسباب رأينا أنه من المستحسن اختياره ليكون موضوع بحثنا، الذي سنحاول عبر مختلف مراحل دراسة المسائل المتصلة بهذا الموضوع والبحث عن إجابة للإشكالية الرئيسية

والمتمثلة في: ما هي التزامات المستأجر والآثار المترتبة على عاتقه ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية إشكاليات فرعية تتمثل في:

-هل المشروع الجزائري استطاع التطرق لكل التزامات المستأجر باعتباره طرفاً في عقد الإيجار؟

-وهل للظروف الاقتصادية والاجتماعية تأثير على طابع هذه الالتزامات أم لا ؟

¹ - المادة رقم 478 من القانون المدني الجزائري

وللإجابة على هذه التساؤلات كان من الضروري إتباع المنهج التحليلي بغية تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بعقد الإيجار والآثار المترتبة عليه إضافة إلى إتباع المنهج الوصفي من أجل تعريف بعض المصطلحات وعرض وتوضيح المفاهيم المرتبطة بالموضوع. ومن أجل الإلمام بجميع جوانب الموضوع ارتأينا إلى تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين هما:

وقد تضمن الفصل الأول: الأحكام العامة لعقد الإيجار بينما جاء في مضمون الفصل الثاني آثار عقد الإيجار على المستأجر .

حيث يمكن عرض الأحكام العامة لعقد الإيجار في ثلاث مباحث : تعريف عقد الإيجار وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود مقسمة كل منها في مطلب مستقل ، والمبحث الثاني خصصناه لأركان الإيجار والمبحث الثالث إثبات عقد الإيجار .

وحددنا من خلال الفصل الثاني آثار عقد الإيجار على المستأجر و تطرقنا لها في ثلاث مباحث :الالتزام بدفع بدل الإيجار ، الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها ، الالتزام برد العين المؤجرة ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع المتعلق بالتزامات المستأجر، لم يصادفنا بحوث مخصصة ومفصلة لهذا الموضوع، وهو الأمر الذي يُمكن أن نقول من خلاله أنه موضوع جديد لم يسبق وأن تناولته الدراسات القانونية السابقة على غرار بعض المصطلحات المتعلقة به كعقد الإيجار بصفة عامة أو ضمان التعرض وغيره مما دفع بنا إلى تحميل نصوص مواد القانون المدني المتعلقة بهذا المجال لاستظهار محتوى مضمون عقد الإيجار والتزامات المستأجر

وكان من الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا البحث عدم وجود دراسات سابقة في هذا الموضوع كما لا ننسى ضيق الوقت وصعوبة الموضوع في حد ذاته خاصة من الجانب الإجرائي.

الفصل الأول

عقد الايجار و أحكامه العامة

تمهيد:

يقتضي تحديد مفهوم عقد الإيجار باعتباره عقد من العقود التي تلت في نشأتها عقدي المقايضة و البيع أنه قد تلاها في الظهور مباشرة وهو يحتل مكانة بالغة الأهمية في حياة الناس ، ذلك انه من النادر أن لا تجد بينهم مؤجرا أو مستأجرا فهو ينظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع ، وهما طبقة الملاك المؤجرين ، وطبقة غير الملاك المستأجرين ، كما يعد عقد الإيجار بالنسبة للملاك خيرا وسيلة يستثمرون بواسطتها أموالهم ، فيحصلون على عائد دون الاضطرار إلى إخراجها من ذمتهم المالية

حيث يمثل عقد الإيجار الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص ، وهم المستأجرون والمؤجرون على تعارض مصالحهم ، وهذه المصالح المتعارضة هي ما جعلت المشرعين وهم بصدد تنظيمه ، يحاولون وضع توازن يحفظ لكل ذي حق حقه ومن اجل ذلك ما فتئت مواضيعه ، سواء المدنية منها أو التي افرد لها المشرع أحكاما خاصة إن تعرضت لتبيان مفهوم عقد الإيجار وأحكامه و على خصائصه فإذا تحددت لنا الخصائص كان بالإمكان لنا التمييز بينه وبين غيره من العقود المشابهة له . وعليه ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب تطرقنا في الأول منه إلى تعريف عقد الإيجار لغة واصطلاحا وتعريفه في الشريعة الإسلامية وكل من القانون المدني والتجاري وتعريفه أيضا بدواوين الترقية والتسيير العقاري وفي المطلب الثاني إلى خصائصه وفي المطلب الثالث إلى تمييزه عن غيره من العقود الأخرى .

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار

إن تحديد مفهوم الإيجار يفوق أهميته لذا أفردنا له مبحثا كاملا نعرف فيه بعقد الإيجار لغتا و اصطلاحا.

المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار

الفرع الأول : التعريف اللغوي لعقد الإيجار :

أولا : تعريف عقد الإيجار لغة

بالرجوع إلى أمهات كتب اللغة نجد أن لفظ الإيجار أو الإجارة لغة مأخوذ من مادة "أجر" والأجر هو الجزاء على العمل ، أو الثواب عليه ويقال : الأجرة و الأجرة أي ما أعطيت من اجر وهي أيضا الكراء.¹

ويقال أيضا : الإيجار من اجر ، يؤجر ، تأجير العين أي كرائها عقارا كانت أو منقولا .

1 - سمير شيهاني، الوحيز في عقد الإيجار المدني، فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، ط2017، ص8.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

ثانيا : التعريف الإصطلاحي لعقد الإيجار :

عقد الإيجار هو عبارة عن عقد يرد على منفعة الأشياء أو الأعمال في مقابل عوض، وهو نوعان نوع يرد على المنافع كاستئجار منزل للسكن، والنوع الثاني يرد على منفعة العمل وهي ما تسمى بالإيجار على الأعمال¹.

ثالثا : تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية :

إن عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية عقد يرد على المنافع بعوض . إذ تتيح الشريعة الإسلامية الإيجار والغرض من إباحة عقد الإيجار هو التعاون ودفع الحاجات وقد أورد الله سبحانه وتعالى في مجمل قرانه الكريم الآية رقم 32 من سورة الزخرف : « أهم يقسمون رحمة ربك نحن قسمنا بينهم معيشتهم في الحياة الدنيا ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ بعضهم بعضا سخريا ورحمة ربك خير مما يجمعون² » . بمعنى أن الله سخر بعضهم إلى بعض ليتنفع هذا من هذا . ويعتبر الإيجار في الفقه الإسلامي بمتاز بجملة من الخصائص فهو عقد رسمي وملزم للجانبين فبمجرد انعقاده يرتب التزامات في جانب المؤجر و أخرى في جانب المستأجر³ .

الفرع الثاني : تعريف عقد الإيجار في القانون المدني والقانون التجاري :

أولا : تعريف عقد الإيجار في القانون المدني :

وعرفه المشرع الجزائري في المادتين 467،469 من القانون المدني : أن الإيجار ينقصد بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر ، وأضاف أن الإيجار يصدر ممن له حق المنفعة وينقضي بانقضاء هذا الحق⁴ ، ذلك أن المؤجر يلتزم ليس فقط بتسليم المستأجر العين المؤجرة وإنما بتمكينه أيضا الانتفاع بها ، مما يوسع في دائرة التزامات المؤجر من تعهد العين بالصيانة طيلة مدة الإيجار ، مع ضمان الانتفاع بها انتفاعا هادئا وكاملا إلى غير ذلك من الالتزامات التي وضعها المشرع على عاتق المؤجر⁵ .

هو أيضا اتجاه الإرادة المشتركة للأطراف المكونين لعقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر ، بحيث يلتزم لمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة، ويترتب على ذلك التزام المستأجر بتقديم مقابل الإيجار

1 - جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص. 15 .

2- الآية 32 ، سورة الزخرف ، عن رواية ورش ، القرآن الكريم .

3 - جمال خليل النشار ، مرجع سابق، ص. 15 .

4 جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1، 2001، ص.10.

5 هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010، ص.13.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

و بالأخذ بالقوانين المقارنة نرى أن المشرع المصري والفرنسي . اتخذ نفس النهج الذي انتهجه المشرع الجزائري حيث نص المشرع المصري في القانون المدني في مادته 558 بأنه: " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم. 1

أما بعد التعديل الأخير وبموجب القانون رقم 07 - 05 ، عرّف عقد الإيجار في المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري على أنه «.الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.2» ويُستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة والشيء المؤجر الذي يكون معين بالذات وغير قابل للاستهلاك. وهذا التعريف نجده أيضا في القانون المدني المصري ، كذلك من القانون المدني الفرنسي في مادته 1709 التي تنص على أنه:

« عقد يلتزم به أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء في مدة معينة بأجرة »²

يعرف أيضا عقد الإيجار بأنه عقد رضائي . تبادلي .معاوضة مؤقتة وتنفيذه زمني أي أو متتالي

(متتابع) التنفيذ *contrat à exécution successive* .

وإذا كان القانون المدني الفرنسي , يعرفه بأنه عقد يلتزم بموجبه احد الطرفين .ترك الطرف الآخر ينتفع بالشيء المؤجر . لمدة معينة ومقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه . وقد اتبع المشرع المصري تقريبا نفس التعريف .

ونستخلص أن كل التشريعات بالمقارنة مع التعريف الوارد في الشريعة الإسلامية يأخذ طابعا إيجابيا ، حيث يرى الفقه أن التعريف الأول يجعل من التزام المؤجر التزاما سلبيا إذ لا يكلف المؤجر فيه إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولا يتدخل بعد ذلك .³

ثانيا : تعريف عقد الإيجار في القانون التجاري:

لم يحرّف المشرع الجزائري صراحة عقد الإيجار التجاري في القانون التجاري أو القانون المدني بل اكتفى بتنظيم أحكامه من المواد 467 إلى 507 القانون المدني الجزائري ودعمها بأحكام خاصة من القانون التجاري في المواد 169 إلى 202 الإيجار التجاري هو العقد الذي يلتزم بموجبه شخص يهيئ المؤجر بان

1- رمضان أبو السعود ،"العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة ، دار المطبوعات الجامعية،الإسكندرية،1999، ص15.

2 - Article 1709 : «le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir d'une chose pendant un certain temps ,et moyennant un certain prix que celle _ ci s'oblige de lui payer

3- هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص12.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

يُجر عقار مختص لمزاولة نشاط تجاري لفائدة شخص آخر يهيى المستأجر لكي يهتعمل هذا العقار في ممارسة نشاط تجاري ذلك مقابل بدل الإيجار¹.

أما في القانون التجاري فقد أدرجه ضمن المحلات أو العمارات التي تستغل في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي، ويهصب في مضمون هذا العقد إلى تحديي غرض استغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري، أو حرفي، أو صناعي وإن لم يحد في مضمون عقد الإيجار طبيعته إلا أن نقي الطرفين اتجته إلى جعل ذلك الإيجار تجاري فإن الواقع يثبت ذلك عند الانتفاع به من طرف المستأجر²؛ فالحق المخول للتاجر في التنازل عن العين المؤجرة لصالح المستأجر يهش علاقة بين الطرفين بحكمها عقد الإيجار التجاري، وذلك ليهي شرط لأن يكون المؤجر مالكا للعقار فقد يكون: مالك الشيء

يكون لمالك الشيء أن يجره لأنه يكون له أن يهصرف في ملكه بكل أشكال التصرف من يه وهبة وغير ذلك.

يمكن لمن له هذا الحق أن يهيم عقد الإيجار إلا أن هذا الحق مؤقت ولهي دائم كحق المالك في مدة الإيجار يه أن لا تتجاوز مدة الانتفاع وهذا ما أكدته المادة 469 القانون المدني الجزائري التي تنص على أن الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع يهضي بانقضاء هذا الحق.

من له حق إدارة الشيء: يمكن لمن له حق إدارة الشيء أن يهيم عقد إيجار لمدة لا تفوق 3 سنوات ويمكن أن تمدد المدة بترخي من القاضي وهذا حسب نص المادة 468 من القانون المدني الجزائري،

الفرع الثالث: تعريف عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري:

بما أن عقد الإيجار عقد من العقود المسماة، نظمه المشرع الجزائري في القانون المدني، وبموجب نصوص قانونية خاصة، منها المرسوم التنفيذي 76_147³ ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع بحيث يهيح للمؤجر استغلال ملكه، ويهيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك.

حدد المشرع إجراءات خاصة لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية، نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه السكنات وما يهيم هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم 454/91⁴ كما يلي (تخضع شروط منح العقارات السكنية أو المهنية التي آلت

1 - شرتي نسرتي، الأعمال التجارية، التاجر - المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013، ص 85

2 - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 12

3 - المرسوم التنفيذي 76_147 المؤرخ في 23 / 10 / 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحل معد للسكن والتابع

لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 12.

4 - مرسوم 454/91 المؤرخ في 23 / 10 / 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط ذلك الجريدة الرسمية لسنة 1991، عدد 60.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

ملكيتها للدواة بموجب الأمر 66 / 102 و للمرسوم 76 / 147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976). ويجب تجسيد العقد في شكل نموذج محدد سالفاً نصت عليه المادة الثانية من المرسوم 76 / 147 فيما يلي (تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة ، بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد ، وحسب النموذج المرفق بالملحق)¹.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار وطبيعته القانونية

يتميز عقد الإيجار عن غيره من العقود بخصائص تميزه ومن أهم هذه الخصائص مايلي:

الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار

أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي

المشروع الجزائري اتجه إلى جعل عقد الإيجار عقداً شكلياً بعدما كان رضائياً حيث جاء في المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري على أنه يجب أن تتجسد العلاقة بين المؤجر والمستأجر وجوباً في عقد إيجار وفق نموذج الذي حدده التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى غير أنه أرفده بمرسوم ثان وهو 69/94 والذي لم يشترط فيه أن تكون الكتابة رسمية وفي نص المادة 21 من نفس المرسوم على معاقبة المؤجر في حالة مخالفة هذه الأحكام مع بقاء العقد ساري المفعول لسنة من تاريخ المعاينة شرط أن يجوز المستأجر وصلاً يثبت العلاقة الإيجارية بينه وبين المؤجر، وحسب نص المادة 467 من قانون المدني المعدل والمتمم رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 سن المشروع على وجوب الكتابة في عقد الإيجار ويكون بتاريخ ثابت وفي حال تخلفها يرتب عليها بطلان العقد ويكفي أن تكون الكتابة عرفية حيث لم يشترط الرسمية عند تحرير العقد.²

ثانياً: عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين .

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين حيث يولد التزامات متقابلة تقع على كل من أطرافه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبإجراء الترميمات التأجيرية، وترتبط التزامات الطرفين ارتباطاً بحيث لو أبطل التزام أحدهما أو انقضى بطل التزام الآخر أو انقضى كذلك، وطالما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإنه يخضع لقواعد الفسخ إذا اخل أحد أطرافه بالتزام من التزاماته.³

1 - محمد ربحي، محاضرات في الإيجار ، المركز الجامعي الونشريسي ، تيسمسيلت، 2010، ص8.

2 - نفس المرجع أعلاه، ص14 ، 15

3 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص17.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

ثالثا: عقد الإيجار عقد معاوضة

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فكلا من طرفيه يأخذ مقابلا لما يعطي فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابلا للمنفعة التي يستفيد بها المستأجر والمستأجر يستفيد من منفعة العين المؤجرة مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر.¹

رابعا: الاتجار من عقود المدة

بالرغم من ان عقد الاتجار يرتب التزامات على عاتق الطرفين فور انعقاده، إلا أن تنفيذها لا يكون إلا خلال مدة زمنية تطول أو تقصر، فالزمن عنصر جوهري في عقد الإيجار وبذلك يختلف عن العقود فورية التنفيذ.

وعنصر الزمن مرتبط بعنصر المنفعة والأجرة فالمنفعة لا تتصور الا في الزمان والأجرة أيضا تحسب على أساس مدة الانتفاع كما أن عقد الإيجار من العقود المستمرة، وليس من العقود الدورية كعقد التوريد مثلا لان المنفعة فيه تتحقق شيئا فشيئا، وهذا يعني انه في حالة الفسخ لا يعود المتعاقدان إلى ما كان عليه سابقا بأثر رجعي، كما لا يطلب المستأجر بالأجرة التي دفعها عن المدة التي لم ينتفع فيها بالعين إذا كان عدم انتفاعه لا يرجع إليه.²

وعليه فلا يمكن إنكار الآثار التي ترتبت على العقد قبل الفسخ أو الإبطال فهي آثار قد تحققت وانتهت. وطالما كان عقد الإيجار يرتبط بمدة زمنية معينة فهو لذلك عقد مؤقت لا يمكن فيه أن تكون منفعة العين المؤجرة قد منحت بدون تحديد مدة.

ويرتّب على اعتبار عقد الإيجار من عقود المدة عدة آثار نذكر منها بجانب ما ذكرناه سابقا :

- 1 - لا يخضع عقد الإيجار في قاعدة التنفيذ المعاصر للالتزامات الطرفين في العقد، حيث إن تطبيق تلك القاعدة على عقد الإيجار يقتضى القول بان أجرة كل لحظة من لحظات الانتفاع لا تجب على المستأجر ولا تتحقق للمؤجر إلا في حينها وهذا ما يصعب تصوره، ونظرا لان التزام المؤجر هو التزام مستمر لذلك يجب ان يبدأ هو أولا بتنفيذ التزامه ما لم يقضي الاتفاق أو العرف بان يلتزم المستأجر بدفع الأجرة أولا.
- 2 - طالما كانت التزامات المؤجر التزامات مستمرة فانه إذا تأخر في تنفيذها فان المستأجر لا يجبر على أعذاره، ذلك إن ما تأخر فيه العاقد لا يمكن تداركه وذلك لفوات الوقت.

1 - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص17.

2 - سمير شهباني، مرجع سابق، ص23.

الفصل الأول :عقد الإيجار و أحكامه العامة

- 3 - اذا توفى المستأجر فلا يلتزم ورثته بالأجرة السابقة على وفاته إلا في حدود تركته بينما يلتزمون بكامل الأجرة في ذمتهم الخاصة من بعد وفاته.
- 4 - إن طبيعة عقد الإيجار الزمنية تحول دون أن يكون لفسخه اثر رجعي .فما نفذ من الالتزامات المستمرة الناشئة عن هذا العقد لا يمكن إعادته لارتباطه بالزمن الذي لا يمكن أن يعود ويرجع .

خامسا:الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع

ومعنى ذلك انه يرد على منفعة الشيء دون ملكيته أي انه لا يخول للمستأجر تملك العين المؤجرة بل منفعتها مدة من الزمن،إذا انقضت عادت العين إلى صاحبها.¹

سادسا:عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية

مثلما ذكرنا سابقا لا ينشئ الإيجار حقا عينيا للمستأجر على العين المؤجرة كحق المنتفع مثلا رغم إن الإيجار أيضا يرد على منفعة الذي له التصرف في ذلك الحق بالبيع أو التأجير أو الرهن بل ينشئ حقا شخصيا أي حق مديونية، يقتصر على الانتفاع بالعين المؤجرة شخصيا بعد تمكين المؤجر له وأقصى ما يسمح له به القانون هو التنازل عن الإيجار أو تأجير من الباطن بعد سماح المؤجر بذلك وبالشروط التي حددها القانون ولهذا يعد الإيجار من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف.²

سابعا : عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك :

ذلك ان عقد الإيجار يمنح للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية معينة،على ان يعيدها للمؤجر عند انتهاء تلك المدة ، وهذا ما يجعل الأشياء القابلة للزوال والاستهلاك لا تصلح ان تكون محلا له كالمأكولات والنقود ، وهذه الخاصية في حقيقتها ما يميز الإيجار عن القرض³ لان المقترض لا يرد الشيء الذي اقترضه بعينه ، وإنما يرد مثله ، غير ان هذا الوصف لا يمنع من ان تكون الأشياء المؤجرة قابلة للاستهلاك بطبيعتها ، شرط ان لا يقصد المتعاقدان استعمالها على الوجه الذي يجعلها تملك ، فإذا ما استأجر احدهم حلوى او خضرا وفواكه مثلا ، بغرض عرضها في معرض على ان يردها الى صاحبها بعينها بعد فوات مدة العرض ، يكون العقد هنا إيجارا لتلك الأشياء وليس بيعا او قرضا، لان نية المتعاقدين وغايتهم من إبرام العقد هو انتفاع المتعاقد الآخر بهذه الأشياء مدة العرض ، ثم ردها عين لصاحبها ، فانفاق الطرفين جعل

1 - سمير شهباني،مرجع سابق،ص23.

2 - نفس المرجع، ص26.

3 -نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، عقد البحر ، دار المعارف ، الاسكندرية ، 2003،ص14.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

من هذه الأشياء غير قابلة للاستهلاك رغم ان طبيعتها كذلك . و غني عن البيان إن عقد الإيجار يرد على الأشياء المادية والمعنوية كما يرد على العقار والمنقول على حد سواء¹

ثامنا: يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر بحسب الأصل .

يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر لا من أعمال التصرف .

فلا يترتب على التأجير خروج الشيء المؤجر من ذمة المؤجر الى ذمة المستأجر . وانما الحاصل ان المؤجر يترك غيره ينتفع بالشيء او ثماره مدة معينة . ولذلك لا يشترط في المؤجر لكي يكون له الحق في إبرام عقد الإيجار ان تكون له أهلية التصرف وإنما يكفي هنا أهلية الإدارة .

ولكن يلاحظ انه اذا كانت مدة عقد الإيجار مدة طويلة ، فان طول المدة يؤدي الى تحميل الشيء المؤجر بأعباء ثقيلة مما قد يقتضى اعتبار الإيجار طويل المدى من قبيل أعمال التصرف لا الإدارة .

ولذلك نجد ان المشرع قد منع من يملك حق الإدارة فقط من إبرام عقود طويلة المدة . فمنع الوصي والقيم والوكيل العام من التأجير لمدة تزيد ثلاث سنوات ما لم يحصل على ترخيص بذلك من السلطة المختصة . وهذا هو السبب أيضا في جعل المشرع يشترط تسجيل عقد الإيجار طويل المدة (وهو العقد الذي تزيد مدته على تسعة سنوات) حتى يسري العقد بكامل مدته على الغير² .

الأصل إذن أن يعد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، حيث نجد اننا بصدد عمل قانوني يقصد به استغلال الشيء على الوجه المعتاد كما لا يترتب على هذا العمل القانوني نقل ملكية عناصر أساسية في الذمة او المساس بها ، ولذلك يمكن إبرام هذا العقد ممن تكون أهلية الإدارة فقط .

و تثبت هذه الأهلية للوصي المميز الذي بلغ 18 سنة وإذن له في تسلم أمواله لإدارتها كما تثبت للمحجور عليه لسفه او غفلة وحصل على اذن باستلام أمواله لإدارتها ، كما يثبت هذا الحق لمن كانت له ولاية الإدارة سواء كانت وكالته خاصة بالتأجير او كانت وكالة عامة ، او كانت ثابتة بمقتضى القانون، وذلك كثبوت الولاية في التأجير لأغلبية الشركاء في المال الشائع وللدائن المرتهن رهنا حيازيا (انظر المواد 826، 1106) من القانون المدني وكتبوتها للنائب القانوني عن عديمي الأهلية وناقصيها كولاية الأب والجد والوصي والقيم ووكيل الغائب وناظر الوقف³ .

1 - سمير عبد السيد تناغو ، عقد الإيجار ، كلية الحقوق ، جامعة الاسكندرية ، 1997 / 1998 ، ص 77 .

2 - رمضان ابو السعود ، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة ، الطبعة الرابعة ، ص 19 .

3 - المرجع نفسه ، ص 20 .

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

وترد على حرية من تثبت له ولاية التأجير قيدها عاما ورد في المادة 559 من القانون المدني عندما قضت بانه (لا يجوز لمن لا يملك الا حق الإدارة ان يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره) . فقد راعى المشرع في هذا النص ان التأجير لمدة طويلة يؤدي الى تحميل الشيء المؤجر بعيب قد يؤدي الى المساس بالشيء برغم عدم انتقال ملكيته للغير . وقد أكد المشرع ذات المبدأ في خصوص عقد الوكالة عندما قضى في الفقرة الثانية من المادة 701 من القانون المدني بان (يعد من أعمال الإدارة الإيجار اذا لم تزيد مدته على ثلاث سنوات). ويجب ان لا يفهم مما تقدم ان الإيجار اذا زادت مدته على ثلاث سنوات ينقلب الى عمل من أعمال التصرف وبالتالي يمتنع مباشرة على من تكون له ولاية الإدارة والتأجير . فان هذه النصوص انما تضع في حقيقة الأمر قيودا على حرية التأجير الصادر ممن تكون له ولاية الإدارة فقط ولا تتدخل في تحديد طبيعة العمل القانوني (التأجير) اذا زادت مدته على حد معين .

تاسعا: هل يعد عقد الإيجار من عقود الاعتبار الشخصي:

تنقسم العقود من حيث الاعتداد بشخصية المتعاقدان في العقد الى عقود يعتد فيها بشخصية المتعاقدين او احدهما ويطلق عليها عقود الاعتبار الشخص وعقودا لا يعتد فيها بشخصية المتعاقدين او احدهما . فما موقع عقد الإيجار من هذا التقسيم ؟

01 .: الأصل في عقد الإيجار انه لا يعتد فيه بشخصية المؤجر و الدليل على ذلك :

- 1 من المادة 601 فقرة 1 من القانون المدني تقضى بانه لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر .
- 2 تقضى المادة 504 من القانون المدني بأنه : (1 إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذا في حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية . 2 ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية ان يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه)¹.
- 3 تقضى المادة 626 من القانون المدني بانه (لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر).

يتبين من هذه النصوص ان شخصية المؤجر ليست محل اعتبار في عقد الإيجار إذ انهما لو كانت كذلك لما أمكن ان يسري عقد الإيجار في حق من لم يكن طرفا فيه وهو المالك الجديد للعين المؤجرة . وإذا كان الأصل انه لا لا يعتد بشخصية المؤجر في عقد الإيجار الا انه توجد مع ذلك صفة معينة في المؤجر تكون محل اعتبار المتعاقدين الأخر وهو المستأجر ، هذه الصفة هي كون المؤجر مالكا للعقار المؤجر او صاحب حق انتفاع عليه (او له الحق في تأجيره بمقتضى نص من النصوص) وعلى ذلك اذا وقع

1 - رمضان ابو السعود ، مرجع سابق ، ص 20 .

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

المستأجر في غلط في شخصية المؤجر من هذه الناحية فان هذا الغلط يعد غلطا جوهريا يعطي لمن وقع فيه الحق في المطالبة بابطال العقد اذا ما توافرت الشروط الاخرى للتمسك بالغلط .¹

02 : الأصل كذلك انه لا يعتد بشخصية المستأجر في عقد الإيجار وأدلة ذلك :

- 1 تقضي المادة 593 من القانون المدني بان (للمستأجر حق التنازل عن الإيجار او الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره او بعضه ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك) .
 - 2 وكذلك فان المادة 601 مدني تقضي بان (لا ينتهي الإيجار بموت المستأجر) .
 - 3 وتقضي المادة 602 بانه (اذا لم يعقد الإيجار الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، ثم مات ، جاز لورثته او للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد) .
- ومن جملة هذه النصوص يتبين ان الأصل في عقد الإيجار انه لا يعتد فيه بشخصية المستأجر ولذلك تنتقل حقوق المستأجر الى ورثته بالخلافة والى الغير بالحوالة .

وفي قانون إيجار الأماكن في مصر ، الأصل كذلك إلا يعتد في عقد إيجار الأماكن بشخصية المستأجر فتقضي المادة 29 من القانون رقم 47/1977 (بانه مع عدم الإخلال بحكم المادة الثامنة من هذا القانون ا ينتهي عقد إيجار المسكن لوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه او أولاده او ابن من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة او الترك (.....)

واذا كان من شان عدم الاعتماد بشخصية المستأجر في عقد الإيجار ان يكون له في حوالة حقه كله او بعضه للغير ، فان قانون ايجار الأماكن (بالنسبة للعقود التي لا زالت خاضعة له) قد حرم على المستأجر هذا بل وأعطى للمؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة (اذا اجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن او تنازل عنه او تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك) .
فقرة ب من المادة 32 من القانون رقم 47/1977 .²

ان هذا التحريم لا يفهم منه في حقيقة الأمر ان عقد إيجار الأماكن قد أصبح عقدا يعتد فيه بالاعتبار الشخصي ، بل ان الحكمة من هذا التحريم هو ان المشرع قد قرر امتداد عقود الإيجار امتدادا قانونيا وذلك لحاجة المستأجر للانتفاع بالعين المؤجرة ولذلك يعد هذا التزول سببا مبررا لأخلاء العين المؤجرة.

1 - جعفر محمد الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية البيع ، الإيجار ، المقاوله ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة الرابعة ، 2016 ، ص 195 .
2 - رمضان ابو السعود ، مرجع سابق ، ص 21 .

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

اما في المزارعة فان شخصية المستأجر لها اعتبار في العقد ، وتقضى المادة 626 من القانون المدني بان (المزارعة تنقضي بموت المستأجر) . كما تقضى المادة 625 مدني بانه لا يجوز في المزارعة في ان يتزل المستأجر عن الإيجار ا وان يؤجر الأرض من الباطن الا برضاء المؤجر¹ . فالمشرع يقرر الاعتراف بشخصية المستأجر في المزارعة وما ذلك الا بسبب ان المقابل الذي يحصل عليه المؤجر انما يكون نسبة من المحصول ، وهذه النسبة تدخل في تحديدها شخصية المستأجر وهي تختلف من مستأجر الى آخر . وبناء على ذلك يعد الغلط في شخص المزارع غلطا جوهريا يميز للمالك المطالبة بإبطال العقد.²

الأصل إذن انه لا يعتد في عقد الإيجار بصفة عامة (على خلاف المزارعة) بشخصية المستأجر الا ان هذا الأصل ليس بمطلق فقد تتجه إرادة المتعقدين في العقد الى الاعتراف بشخصية المستأجر وذلك كما هو الحال في حالة كون عقد الإيجار قد ابرم بسبب حرفة المستأجر او لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه (مادة 602 مدني) قد يعتد بشخصية المستأجر في حالة كون المقابل الذي يحصل عليه المؤجر نسبة معينة من الأرباح عندئذ تعد شخصية المستأجر محل اعتبار في العقد .

ومن النتائج التي تترتب على كون عقد الإيجار - بحسب أصله - لا يعتد فيه بشخصه المستأجر مايلي :

- 1 - لا يعد الإعلان عن الشيء المؤجر مجرد دعوة الى التعاقد وإنما يعد إيجابا باتا طالما كان متضمنا للعناصر الجوهرية في التعاقد .
- 2 - إن الغلط في شخص التعاقد (المستأجر) لا يعد غلطا جوهريا موجبا للإبطال .
- 3 - انه يجوز تنفيذ التزامات العقد من غير المدين الا اذا نص القانون على خلاف ذلك كما هو الحال في إيجار الأماكن والإيجار الزراعي .
- 4 - انه يجوز التنفيذ العيني للالتزامات في عقد الإيجار سواء عن طريق المدين او بمعرفة الغير اذا امتنع المدين عن التنفيذ .
- 5 - طالما كانت شخصية المستأجر ليست محل اعتبار في العقد ، فانه يجوز حوالة المستأجر لحقوقه الى الغير إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك ولا اعتبارات موضوعية لا تتصل بشخص التعاقد .
- 6 - إن آثار العقد تنتقل الى الخلف العام للمستأجر بصفة عامة.
- 7 - وأخيرا فانه اذا أفلس المستأجر بعد تنفيذ العقد فان للسانديك الحق في مطالبة المؤجر بالاستمرار في التنفيذ ، كما يكون من حق المطالبة بالفسخ مع التعويض إذا امتنع المؤجر عن التنفيذ .

1 - جعفر محمد الفضلي ، مرجع سابق ، ص 196

2 - نفس المرجع ، ص 197

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

أما إذا أفلس المستأجر قبل تنفيذ العقد فيكون للسانديك أن يطلب التنفيذ وإذا امتنع المؤجر عن ذلك فن من حق السانديك طلب الفسخ مع التعويض لحساب جماعة الدائنين .¹

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار

الإيجار لا ينشئ حقاً عينياً، فلا يجب الخلط بينه وبين حق المنتفع أو حق صاحب السكن أو صاحب حق الاستعمال فهؤلاء لهم حق عيني بينما للمستأجر حق شخصي فقط، لا يمكنه مطالبة المؤجر سوى تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة كما يكون حق المستأجر نافذاً في مواجهة الخلف الخاص للمؤجر، فحقه متصل بالعين لا بالشخص المؤجر.²

المطلب الثالث: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود

بصد التمييز بين عقد الإيجار والعقود الأخرى يجب تبين إذا ما كانت إرادة الأطراف تصبوا إلى الانتفاع بشيء لمدة معينة مقابل اجر محدد أو الأمر غير ذلك لذا ارتأينا إلى تمييز بينه وبين مختلف العقود الأخرى حتى نزيل اللبس :

الفرع الأول: تمييز الإيجار عن العقود الواردة على الملكية

أولاً: عقد الإيجار و عقد البيع

يتميز الإيجار عن البيع في كون الأول من العقود الواردة على الانتفاع بشيء وبموجب يمكن للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة مؤقتاً أما البيع فهو من العقود الواردة على الملكية بحيث يقاضي خروج المال من ذمة البائع ودخوله في ذمة المشتري فيكون خلفاً له ي وتعد عقود الإيجار من العقود الزمنية أما عقود البيع لا تدخل في قياس الزمن في التزامات الأطراف العقد³، فيكون الالتباس بين عقد البيع وعقد الإيجار في حالتين: إذا لم يقع العقد على الشيء في حد ذاته بل على ثماره أو منتجاته، أي أنه لم يقع على مال مادي بل على مال معنوي أو وصف بصفتي البيع والإيجار وبعبارة أخرى يرجع اختلاط الإيجار بالبيع إما لطبيعة الشيء المعقود عليه وإما إلى شروط التعاقد.⁴

1 - رمضان ابو السعود ، مرجع سابق ، ص 22 .

2- مرجع سابق، ص 2.

3 انظر رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 24 .

4 سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 27.

ثانياً: الإيجار والقرض

يلتبسان حينما يؤجر شخص مصنعا أو ترض زراعية مع ما فيها من أشياء وموارد تستهلك بالاستعمال كالبنور والسماذ على أن يرد المستأجر مثلها عند انتهاء الإيجار، فماذا نعتبر العقد الوارد على تلك السلع والمواد التي تستهلك بالاستعمال؟

يرى الصنهاوري هنا أن انه يجب أن نفرق بين ما إذا كانت تلك الأشياء الملحقة تعتبر عقار بالتخصيص أم لا ، فان كانت ملحقة بالعقار شملها عقد الإيجار إما أن لم تكن كذلك فتعتبر داخلة ضمن عقد القرض فتنتقل ملكيتها إلى المستأجر ، ويترتب على ذلك انه إذا أفلس المستأجر لا يمكنه إن يسترد تلك الأشياء بل يتقاسمها مع سائر الدائنين قسمة غرماء ، كما أن المسؤولية عن هلاك الشيء تكون على المقترض باعتباره مالكا لما اقترض أو على المؤجر أن كان إيجارا إذا لم يكن للمستأجر يد في ذلك.

بينما يرى آخرون مثل بودري وفال وعبد الفتاح عبد الباقي وغيرهم انه إذا كانت الأشياء ضرورية لتسيير المصنع مثلا كالألات والفحم فان عقد الإيجار يشملها، وان كانت غير ضرورية (ثانوية) كمواد الخام فيشملها عقد القرض.¹

ثالثاً: الإيجار وعقد الشركة

في عقد الشركة الشيء المشترك يستغله الشركاء ويقتسمون الأرباح والخسائر وفي عقد الإيجار المستأجر يدفع أجرة للمؤجر وهو حر في استغلال المحل المؤجر دون التصرف فيه بالبيع مثلا، ومع ذلك قد يلتبس عقد الإيجار مع عقد الشركة في حالة مالك مصنع يؤجر أو يبيع مصنعه لأخر ويتعهد لهان يقوم بتوريد الآلات اللازمة والطاقة الكهربائية وغيرهما مما يلزم لسير المصنع ، ويدفع كذلك مرتبات العمال شرط تقاضي جزء من إيراد المصنع وهنا نجد رأيين الأول تبنته المحاكم الفرنسية وبعض الفقهاء مفاده أن عقد الشركة فالمالك قدم حصته من المال المتمثل في المصنع وما يلزمه للسير والشريك قدم حصته المتمثلة في تسيير المصنع، أما الرأي الثاني يقول بان العقد جامع بين البيع والإيجار وعقد العمل على أن يجوز للمؤجر أن يشترط أجرة معينة من جزء من صافي الأرباح والعقد إذن عقد إيجار ونعتقد انه اقرب إلى عقد الشركة منه إلى عقد الإيجار.²

1 سمير شهباني، مرجع سابق، ص 33.

2 نفس المرجع، ص 34.

رابعاً: الإيجار وحق الارتفاق

مع أن حق الارتفاق حق عيني يرد على عقار أساساً، وأن عقد الإيجار حق شخصي إلا أنه قد يلتبس حق الإيجار مع حق المرور إذا منح بمقابل وهنا إذا منح لمصلحة العقار فهو حق ارتفاق ك أن يمنح صاحب أرض حق مرور لصاحب أرض أخرى تيسيراً له لنقل منتجاته نظراً لقرب أرضه من أماكن التخزين أو لقربها من مناطق الشحن، أما إذا لم يمنح لمصلحة العقار فهو إيجار كما لو منحت شركة سكك حديدية حق المرور لشركة أخرى على قضبانها فإن العقد هنا يكون هنا إيجاراً واقعا على حق المرور.¹

الفرع الثاني: تمييز الإيجار عن العقود الواردة على المنفعة

لا يعتبر الإيجار العقد الوحيد الوارد على المنفعة بل يشترك مع مجموعة من العقود، أهمها: العارية، حق الانتفاع، الإيجار التمويلي، الإيجار التشغيلي سنتطرق لكل منها على حدا:

أولاً: الإيجار والعارية .

كل منهما يرد على الانتفاع بالشيء غير أن عقد الإيجار انتفاع بمقابل بينهما عقد العارية فهو الانتفاع دون مقابل أي أنه من عقود التبرع ومع ذلك قد تثار الصعوبة في التفريق بينهما عندما تكون الأجرة مستترة فلا يعرف بدقة ما إذا كان هناك مقابل للانتفاع أم لا، ومثال ذلك أن يبيع شخص لأخر مسكناً على أن يبقى البائع ساكناً فيه لمدة معينة دون دفع إيجار، فمن مصلحة البائع أن يعتبر في مدة بقائه مستأجراً حتى يكون التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة التزام الرجل العادي إضافة إلى التزام المشتري (المؤجر) بإجراء أعمال الصيانة والترميمات الضرورية وغيرها من الالتزامات الأخرى المتعلقة بالمؤجر في حين من مصلحة المشتري أن يعتبر بقاء البائع في المسكن على سبيل الإعارة وهذا حتى يتملص من التزاماته بإجراء الترميمات وأعمال الصيانة... وكذلك كي يقع على عاتق البائع التزام بالمحافظة على العين بمثل الدرجة التي يحافظ بها على ماله دون أن يتزل عن درجة الرجل العادي، وغالب الأحيان يكون المتعاقدان قد وضع في حسابها احتساب مدة بقاء البائع في المسكن، وبالتالي إنقاص ما يقابلها من الثمن الكلي لهذا السكن ولهذا يكون العقد بعد البيع إيجاراً.²

ثانياً: الإيجار وحق المنتفع

1 سمير شهباني، مرجع سابق، ص34.

2 نفس المرجع اعلاه، ص35.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

يختلف حق المستأجر عن حق المنفع في الأمور التالية:

- حق المستأجر هو حق شخصي فيمثل مالا منقولاً ولو تعلق بشيء عقاري فلا يمكن رهنه رهناً رسمياً، ولا يلزمه شهره إلا استثناءاً كان تفوق مدته 09 سنوات أو 12 سنة بينما حق المنتفع هو حق عيني ومن ثم يمكن أن يصبح محلاً لحق الرهن و التخصيص فيكون العقد المنشئ لحق الانتفاع واجب الشهر حتى يتم نقل الحق.

- حق المستأجر ينتقل إلى الورثة غالباً، أما حق المنتفع فينتهي بوفاة .

- حق المنتفع مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية كالبيع، الهبة، الرهن الحيازي، الوصية... الخ عدا الميراث أما الإيجار فمصدره العقد فقط.

- حق الانتفاع قد يكون دون مقابل، أما الإيجار فهو دائماً بمقابل.

ثالثاً: الإيجار، والإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي

الإيجار التمويلي هو وسيلة لتمويل استثمارات مشروع اقتصادي معين دون أن يلجأ صاحب هذا المشروع إلى موارده الخاصة، حيث يرغب صاحب المشروع في الحصول على بعض الأصول الإنتاجية مثل الآلات والمعدات فيحدها ويختارها البائع ثم يتفق مع أحد الأشخاص أو المؤسسات ليقوم هذا الشخص أو المؤسسة بشراء تلك الأصول أو تأجيرها له لمدة تقترب في العادة من العمر الاقتصادي للأصل مقابل دفع أجرة تغطي في مجموعها كامل ثمن مضافاً إليه تكاليف الصفقة وهامش ربح معين للمؤجر،¹ ويختلف الإيجار التمويلي عن الإيجار العادي من عدة جوانب:²

- أن الهدف من الإيجار التمويلي ليس إنشاء حق شخصي للمستأجر وهو انتفاع بل الهدف هو نقل الملكية، فيكون الإيجار وسيلة ائتمان لتمويل العملية وهذا ظاهر من خلال العلاقة بين أطراف العقد ومن المدة المتعاقد عليها ومن الخيارات الممنوحة للمستأجر.

- أن المستأجر ملزم بدفع الإقساط حتى ولو لم ينتفع بالشيء المؤجر بل لا يمكنه إلغاء العقد قبل نهاية مدته إلا إذا وجد بند في العقد بذلك، ونادراً ما يكون ذلك فإذا أراد المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء المدة كان عليه أن يدفع جميع أقساط الإيجار المتبقية دفعة واحدة مما قد يعرضه إلى خطر الإفلاس إذا لم يدفع تلك الإقساط.

- يتحمل المستأجر مخاطر التأجير.

- مدة الإيجار تقارب المدة الافتراضية للشئ المؤجر

1 سمير شهباني، مرجع سابق، ص37.

2 نفس المرجع ص41،40.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

- كثيرا ما يكون في العلاقة طرف ثالث وهو المورد حيث يختار العميل المواد او المعدات التي يرغب بها ليشتريها الممول ويؤجرها للمستأجر.

اما التأجير التشغيلي فهو مشابه للتأجير التمويلي لكنه مختلف عنه في انه لا يمكن للمستأجر ان يمتلك الشيء المؤجر كما ان مدة التأجير فيه تكون قصيرة بحيث تقل عن العمر الافتراضي للشيء المؤجر يضاف الى ذلك ان العقد قابل للإلغاء في اي وقت حيث يحق للمستأجر إلغاءه قبل انتهاء مدته مما يشكل خطرا كبيرا على المؤجر.

الفرع الثالث: تمييز الإيجار عن العقود الواردة على العمل

اولا: الإيجار والمقاوله

اعتبر المشرع عقد المقاوله من العقود الواردة على العمل وليس المنفعة وهذا ما جاء في نص المادة 549: "عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئا ا وان يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، ويدق الفصل بين ما إذا كان عقد إيجار أو مقاوله كحالة التي تضع فيها الشركة معدات لخدمة الزبون فالرأي الراجح يقول أنها عبارة عن مقاولات كونها وضعت إلا لتسهيل الخدمة التي تقدمها الشركات، وكذلك بالنسبة لعقد بين الزبون والشركة حول استئجار سيارة لتسهيل تنقلاته، وفي هذا الصدد وظف الفقهاء معيار السيطرة والتحكم حيث إذا كانت الشركة هي التي تتولى السيطرة فهنا نكون أمام عقد مقاوله وأما إذا كان الزبون هو من يتحكم في تلك السيارة نكون أمام عقد إيجار للانتفاع بها.¹

ثانيا: عقد الإيجار وعقد الوديعة

يعد عقد الوديعة من العقود الواردة على العمل وهذا ما جاء في نص المادة 590 من القانون المدني "عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئا منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وعلى المدة وعلى أن يردّه عينا" وعليه يتمثل عقد الوديعة في حفظ المودع للشيء محل الوديعة ولا ينتفع به كما هو الحال في عقد الإيجار وللمودع حق استرجاع محل الوديعة من المودع لديه بمجرد طلبه إياها بخلاف عقد الإيجار إذ لا يسترد المؤجر العين المؤجرة إلا بانتهاء اجل الإيجار.²

ثالثا: عقد الإيجار والوكالة

1- سمير شهباني، مرجع سابق، ص 38.

2- نفس المرجع، ص 31.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

بالرغم من ان الوكالة نوع من النيابة القانونية، وهي إحلال إرادة النائب محل إرادة الأصيل لإبرام تصرف قانوني لحساب هذا الأخير بينما المستأجر ينتفع بالشيء لحساب نفسه فإنها قد تلتبس بالإيجار في بعض الحالات، كما لو كلف شخص له مبان، شخص آخر يقوم بتأجير هذه المباني واقتطاع جزء من الأجرة لنفسه مقابل العمل الذي قام به، فالأمر منوط هنا بإرادة المتعاقدين فان اتفقا على انه إيجار كان إيجارا مرتبا لالتزاماته متبادلة بين المؤجر والمستأجر وان اتفقا انه وكالة كان عمل الوكيل لمصلحة صاحب المباني، إما إذا لم يتفقا على تكييف العقد وأشكل الأمر علينا نظرا الى بعض الأمور الأخرى المتفق عليها فان اتفقا مثلا على ان المالك يحصل على مبلغ معين بغض النظر عن المبلغ الذي يحصل عليه الشخص الأخر من تأجير المباني كان العقد الأول إيجارا والعقود التي يبرمها المستأجر مع المستأجرين آخرين تعتبر إيجارات من الباطن، تم الإذن بها من المؤجر الأصلي أما إن اتفقا على ان العاقد الأخر يحصل على مبلغ معين او نسبة معينة من أجرة المباني كان العقد وكالة مقابل عمولة يأخذها عن العمل الذي قام به لمصلحة صاحب المباني وتقوم حينها علاقة مباشرة بين المالك والمستأجرين من الوكيل.¹

رابعا: عقد الإيجار وعقد العمل

ويلتبس العقدان ببعضهما حينما تعطي مثلا شركة سيارات، سيارة أجرة لسائق يقوم بقيادتها على ان يعطي للشركة نصيبا معيناً ويأخذ الباقي فالرأي الراجح هو اعتبار العقد عقد عمل على أساس ان هناك رابطة تبعية بين الشركة والسائق أما إن كان السائق غير تابع للشركة (أي ليس تحت إشراف وتوجيه صاحب السيارة) فالعقد إيجار، اما العقد الذي تضع فيه شركة سيارات سيارة بقائدها تحت تصرف احد العملاء فيكون مقاولا اذا استبقاها عنده مدة زمنية قصيرة من الزمن أما اذا استبقاها عنده مدة من الزمن حتى أصبح السائق يتبع العميل فهو عقد إيجار.²

المبحث الثاني: أركان عقد إيجار

لكي ينعقد الإيجار صحيحا مرتبا لأنثاره القانونية وجب أن تتوفر أركانه مثله مثل باقي العقود وهي الرضا المحل والسبب بالإضافة إلى الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه الطرفان اتفاهما، بان يتبادلا التعبير عن إرادتهما وان تتطابقا هاتين الإرادتين حول المسائل الأساسية في عقد الإيجار ألا وهي ماهية العقد العين المنتفع بها، بدل الإيجار والمدة كما يجب أن تكون إرادة كل واحد من المؤجر والمستأجر حرة لم يلحقها عيب من العيوب يجعلها غير سليمة بالإضافة إلى وجوب توفر الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار سواء بالنسبة

1- سمير شيهاني، مرجع سابق، ص45.

2- نفس المرجع، ص47.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

للمؤجر أو المستأجر¹، ومن خلال ما سبق ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب تطرقنا في الأول منه إلى التراضي في عقد الإيجار وفي المطلب الثاني إلى الحل وفي الأخير إلى الشكل في عقد الإيجار.

المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار

يجب أن تتفق إرادتا المؤجر والمستأجر حول الشيء المؤجر والسعر والمدة إلا أن هذا النمط النظري يجد في القانون بعض الاستثناءات منها التحديد التلقائي للعقد ومنح السكن للزوجة المطلقة.²

الفرع الأول: التعبير عنه

يخضع للقواعد العامة التي تدير العقد ويجب أن يكون خاليا من الغلط والغش والإكراه وإلا كان مشوبا بالبطلان ويؤدي الغلط، حول مواصفة أساسية للعين المؤجرة إلى بطلان العقد على شرط أن يثبت أن المواصفة كانت حاسمة في إبرامه ولا يكون الغلط غير المسموح به سببا لبطلان العقد، أما الغش فيتمثل في المناورات الاحتيالية التي تصدر من احد

الطرفين والتي تحول دون معرفة الطرف الثاني خطورة آثار تعاقدته يجب أن يكون الرضا معبرا عنه دون إكراه جسدي أو معنوي.³

الفرع الثاني: توافق الإرادتين

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

أولا : الحق في الإيجار

يثبت الحق في الإيجار بادئ بالتملك حيث انه يستطيع استعماله واستغلاله والتصرف فيه بالإضافة لذلك بإمكان لصاحب الحق في الإدارة أن يعقد إيجارا وفق ما رسمه له القانون من حدود كالإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع أو استعمال أو حق السكن وهذا ما جاء في نص المواد 852 و 857. أو إيجار النائب مادة 571 وإيجار الوكيل 573 من القانون المدني .

1 - هلال شعوة، مرجع سابق ص 29.

2- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، 2001، ص 13.

3 - نفس المرجع أعلاه، ص 13

ثانيا : الحق في الاستئجار

الأصل أن لكل شخص إمكانية تنفيذ الالتزامات التي يربتها عقد الإيجار غير انه يخرج عن هذا الأصل أشخاص يلحقهم وصف يجعلهم غير قادرين على إبرام عقد الإيجار ومنهم النائب وهذا ما جاء في نص المادة 77 من القانون المدني انه " لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر " رغم ذلك فان بتريخيص من الأصيل أو إجازة لاحقة له منه يكون له ذلك ،ولقد تار خلاف بين الفقه حول استئجار المالك بشيء مؤجر يملكه في الأصيل ، بحيث إما أن يكون مؤجرا او مستأجرا ولا يمكن أن يضم الوصفان مركزا قانونيا واحدا ، غير أن الرأي الراجح ذهب إلى انه يجوز للمالك ذلك ، إذا حرم من الانتفاع بما يملك لسبب أو لظروف معينين حسب ما جاء في نص المادة 967 من القانون المدني وهذا فيما يخص الرهن الحيازي إذ يخرج الشيء المرهون من تحت يده وينتقل الى حيازة الدائن المرتهن.¹

الفرع الثالث: الأهلية (المؤجر والمستأجر)

سنتطرق في هذه الجزئية إلى كل من أهلية المؤجر ثم أهلية المستأجر :

أولا: أهلية المؤجر

إن عقد الإيجار يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ،لأنه يقتضي خروج العين المؤجرة من تحت يد المؤجر يجب أن يبلغ سن الرشد التي اشترطها المشرع لإبرام التصرفات القانونية وهي 19 سنة كاملة ،أما من كان مميزا فقط ولم يبلغ سن الرشد فان إيجاره قابل للإبطال لمصلحته ورغم ذلك فانه إذا ابرم ناقص أهلية الذي بلغ من العمر 18 سنة إيجارا وكان قد أذن له في إدارة أمواله ،فان إيجاره يقع صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية شرط أن لا يتجاوز ثلاث سنوات ،ذلك أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة وعليه فهو يخضع لحكم المادة 1/468 من القانون المدني التي تنص على انه "لا يجوز لمن لا يملك ألا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".²

ثانيا : أهلية المستأجر

كما هو الشأن بالنسبة لعملية التأجير فان الاستئجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ،لان المستأجر يدفع جزءا من ماله مقابل الحصول على منفعة العين المؤجرة ،وعليه والحال هذه ،يجب ان يكون المستأجر أهلا لمباشرته ،أي يجب ان يبلغ سن الرشد وهي 19 سنة كاملة وفق ما نص عليه القانون المدني

1- هلال شعوة ،مرجع سابق ،ص45.

2- هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص46 ، 47.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

، وإذا كان المستأجر ناقص أهلية لصغر في السن أو كان سفيها أو ذا غفلة ، فلا يصح استئجاره ويكون قابلا للإبطال لمصلحته إلا إذا أجازه الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل وحينها يكون تصرفه صحيحا .

المطلب الثاني: المحل

يأخذ المحل في عقد الإيجار طبعاً مزدوجاً ، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة وبالنسبة للمستأجر الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة وتقاس المنفعة والمدة على السواء بمدة زمنية يسري لها عقد الإيجار ، لذا سنتناول في الفرع الأول الشيء المؤجر ، وفي الفرع الثاني بدل الإيجار أو الأجرة وفي الفرع الثالث مدة الإيجار .¹

الفرع الأول: الشيء المؤجر

أولاً: شروط العين المؤجرة: من الضروري أن تتوفر شروط التي نصت عليها القواعد العامة في العين المؤجرة بحيث يجب أن تكون:²

أ - وجود العين المؤجرة أو إمكانية وجودها: بحيث يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت العقد وإلا وقع العقد تحت طائلة البطلان لانعدام المحل كذلك نفس الحكم عندما يكون الشيء موجود قبل العقد ولكنه هلك وقته ، فإذا كان الهلاك أصاب جزءاً من العين المؤجرة فإن العقد يكون باطلاً في الجزء الذي هلك وصحيحاً في الجزء المتبقي إلا إذا تبين أن العقد ما كان لينعقد دون الجزء الهالك ، كما يجوز التعاقد على عين مؤجرة غير موجودة وقت التعاقد ولكنها ستوجد في المستقبل شرط أن يكون وجوده محققاً وليس احتمالياً.

ب - أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعين: قد يكون الشيء المؤجر معيناً بالذات أو بالنوع

- 1- **الشيء المعين بالذات:** إذا كنا بصدد عين مؤجرة بالذات فيجب ذكر الأوصاف التي تميزها عن غيرها وهي تختلف باختلاف طبيعة الشيء فإذا كان محل الإيجار عقاراً فإنه يعين بوصفه فمثلاً الشقة يتحدد وصفها باسم المدينة والحي الذي تقع فيه الشقة والطابق الذي تقع فيه ورقمها والأجزاء التي تتركب منها .
- 2- **الشيء المعين بالنوع:** فهنا المحل يعين بجنسه ونوعه ومقداره الذي يحدد طبيعة الشيء أي عداً أو كما أو وزناً أو مقاساً ، وبالنسبة للمقدار فإنه لا يبطل العقد إذا لم يعين ماذا تضمن العقد معياراً يتحدد به مقداره ، كإيجار مجموعة من الطاولة والكراسي بعدد المدعوين في حفلة مثلاً .

1 هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 49 .

2 انظر نفس المرجع اعلاه ، ص 50، 51، 52 .

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

ت - أن تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل بها : جاء المشرع في نص المادة 93 من القانون المدني على انه " إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته او مخالفا للنظام العام او الآداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقا . " وعليه تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل فيه اذا كانت لا تصلح بذاتها أو بطبيعتها ان تكون محلا لعقد الإيجار كأشعة الشمس او الهواء، كذلك يجب إلا تكون العين المؤجرة مخالفة للنظام العام والآداب العامة وقد يكون الشيء المؤجر بذاته مخالفا للنظام العام والآداب العامة كتأجير السلاح ، كما يكون الشيء مخالفا للنظام العام والآداب العامة بالنظر إلى غرض المراد استعماله فيه كالدور التي تؤجر للقمار ، وعليه يمكن القول إن النصوص القانونية التي تجيز ان يرد الإيجار على أشياء دون أخرى هي انعكاس لفكرة النظام العام والآداب العامة فلا يجوز مخالفتها او الاتفاق على مخالفتها وإلا كان العقد باطلا.

ثانيا :أنواع العين المؤجرة:

قد يرد الإيجار على الأشياء المادية او الحقوق العينية والشخصية او الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية او المعنوية :¹

أ - ورود الإيجار على الأشياء المادية: يرد الإيجار على العقار والمنقول :

1 - العقارات : يرد الإيجار على العقارات سواء كانت أراضي فضاء او عقارات مبنية او زراعية ،فالعقار أيا كان نوعه يمكن تأجيره ،ويجوز تأجير ارض لاستخراج ما في بطنها من معادن او ما عليها من أحجار لقاء أجره دورية .

2 - المنقولات: يرد الإيجار على المنقولات إلا ما كان يهلك بمجرد الاستعمال فيجوز تأجير

السيارات والدواب والآلات والكتب وماكينات الخياطة.... الخ كما يجوز تأجير المحال التجارية .

ب - ورود الإيجار على الحقوق العينية والشخصية: يجوز تأجير الحقوق العينية والشخصية مادام يجوز التعامل بها وعلى ذلك يجوز للمنتفع ان يؤجر حقه في الانتفاع أما الحق السكن وحق الاستعمال فلا يمكن ان يرد عليها الإيجار كونها لعدم جواز التنازل عنهما كما لا يجوز تأجير حق الاتفاق مستقلا عن العقار المرفق.

ت - ورود الإيجار على الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية: تتضمن سلطة الاستعمال والاستغلال الكثير من المكنتات التي تكون للمالك ويستطيع استغلالها بتأجيرها للغير ،تأجير حائط مبنى لاستخدامه للصق الإعلانات ويجوز إيجار سطح منزل او جزء منه لوضع لافتة مضيئة..... الخ

ث - ورود الإيجار على الحقوق المعنوية: بحيث يجوز تأجير الاسم التجاري إذا كانت له قيمة مالية او المؤلف يجوز له تأجير مؤلفه وللمخترع تأجير براءة اختراعه .

1 - رمضان أبو السعود ،مرجع سابق ،ص111،112.

الفرع الثاني: بدل الإيجار

بما ان عقد الإيجار من عقد المحووضة كانت الأجرة ضرورية لانعقاده هي تقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وفي حال تخلفها يعد العقد باطلا بطلانا مطلقا كما ان وجودها ضروري لتميز الإيجار عن غيره من التصرفات الأخرى¹ وعليه سنتناول في هذا الصدد في بادئ الأمر شروط الأجرة وأنواعها وثانيا سنتحدث عن مقدارها:²

أولا : شروط الأجرة وأنواعها:

أ - شروط الأجرة: فهي تخض للقواعد العامة التي تحكم المحل وهي ان تكون موجودة او على الأقل محققة الوجود في المستقبل ومعينة تعيينا ينفي الجهالة او على الأقل قابلة لذلك بالإضافة الى وجوب ان تكون مشروعة لا مستحيلة ولا مخالفة للنظام العام والآداب العامة كما يجب ان تكون الأجرة حدية وحقيقية.

ب - أنواعها: لقد جاء المشرع في نص المادة 476 من القانون المدني على انه " يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا او بتقديم اي عمل آخر " لقد جرى على انه تكون الأجرة مبلغا نقديا يدفعه المستأجر للمؤجر دوريا حسب المدة الزمنية التي اعتمدها كاليوم او الشهر او السنة كما قد يتفق المتعاقدان على تعجيلها اي يدفعها المؤجر دفعة واحدة قبل الانتفاع بالعين المؤجرة ، كما يمكن ان تكون الأجرة غير النقود كدفع جزء من المحصول او رؤوس من الماشية كما قد يكون قياما بعمل كتجديد طلاء..... الخ او امتناع عن عمل كعدم منافسة المستأجر للمؤجر في حرفة او تجارة..... الخ

ثانيا: مقدار الأجرة :

وفقا لنصوص القانون المدني الجديدة فان إرادة طرفي الإيجار وحدها كفيلة بتحديد الأجرة ولا يد للقاضي فيها ويترتب على عدم تحديدها بطلان العقد وهذا ما نصت عليه المادة 1/3 ما المرسوم التنفيذي 69/94 على انه "اتفق على هذا التأجير مقابل إيجار ثمنه (يحدد ثمن الإيجار بالحروف والأرقام)"، وبالرغم من ان المشرع جعل تحديد مقدار الأجرة للإرادة الأطراف غير ان المستأجر يظل الطرف الضعيف مقارنة بالمستأجر بحيث يعتبر نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94 عقد إذعان في حق المؤجر يضعه المؤجر ويطلب من المستأجر الموافقة عليه دون مناقشة بنوده وعليه يمكن للمؤجر ان يدرج بندا في العقد من خلال يمكن مراجعة الأجرة فيكون له ان يرفعها لدرجة ترهق كاهل المستأجر فيجد نفسه تحت طائلة تهديد فسخ العقد وهذا ما جاء في نص المادة 09 من نموذج عقد الإيجار التي تقضي بأنه:

"يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

- عدم دفع كذا شهرا من الإيجار.

1- هلال شعوة، مرجع سابق ص54

2- نفس المرجع ،ص55،ص57،56.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.
- عدم احترام المستأجر أي التزام يفرضه عليه هذا العقد.
- أسباب فسخ أخرى يتفق عليها الطرفان.

الفرع الثالث: مدة الإيجار

المدة ركن في عقد الإيجار وعدم الاتفاق عليها يوجب بطلان العقد وعليه سنتناول في هذه الجزئية العقود التي تم إبرامها في ظل التشريعات السابقة أي قبل صدور القانون رقم 05/07 المتعلق بالقانون المدني والعقود التي تم إبرامها بعد صدور هذا القانون.

أولاً: المدة في الإيجارات المبرمة قبل صدور القانون 05/07

نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 10/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري على أنه "يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود" وبالتالي سنتطرق لموضوع التجديد الصريح والضمني:¹

أ - المدة في الإيجار المجدد تجديدا صريحا: معناه اتفاق طرفي العقد صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد انتهاء عقد الإيجار السابق بينهما وعليه يجب ان يتوفر في هذا العقد أركان العقد الصحيح من رضا ومحل وسبب.

ب - المدة في الإيجار المجدد تجديدا ضمنيا :

تنص المادة 474 من القانون المدني في فقرتها الثانية على مايلي :.... إلا انه اذا بقي المستأجر في المحل أو ابقى فيه بعد انقضاء تلك المدة فيعقد إيجار جديد تجري عليه 509 الخاصة بالإيجار المنعقد لمدة غير محددة... وتنص المادة 509 من القانون المدني على انه "اذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار أحكام المادة 474 اذ بتجدد على هذا الوجه، ويعتبر هذا التجديد الضمني مجرد امتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضامنا في الإيجار القديم....."

1 - شروط التجديد الضمني :

- ان يكون العقد السابق عقدا صحيحا منتهيا.
- بقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة مدة كافية لاستخلاص نيته في التجديد.
- علم المؤجر باستمرار الانتفاع دون اعتراض منه .

1- هلال شعوة، مرجع سابق، ص ، 64 .

2 - آثار التجديد الضمني :

- انعقاد عقد الإيجار بنفس الشروط عقد الإيجار السابق.
- انتقال التأمينات العينية دون التأمينات الشخصية الى العقد الجديد.
- **ثانيا: المدة في الإيجارات المبرمة بعد صدور القانون 05/07:** سنتطرق في هذه الجزئية إلى وجوب النص على مدة العقد والحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار:¹

أ - وجوب النص على مدة العقد:

نص المشرع في كل من المادة 467 مكرر من القانون المدني والمادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 على وجوب الشكلية في عقد الإيجار بحيث لا يكفي تطابق إرادتي الطرفين في إبرام العقد بل يجب إفرادها في شكل معين وهو نموذج عقد الإيجار المذكور في النصوص أعلاه ولقد حدد المرسوم التشريعي رقم 03/93 البيانات التي يجب أن يحتوي عليها عقد الإيجار والتي من بينها مدته وكذا تحديد تاريخ بداية وانتهاء عقد الإيجار وفي حال غياب هذه البيانات يعد العقد باطلا بطلانا مطلقا.

ب - الحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار:

بالنسبة للحد الأدنى لم يضع المشرع قيودا لحرية المتعاقدين في الاتفاق على المدة التي يريانها مهما قلت، وكذا بالنسبة للحد الأقصى لمدة الإيجار فإنه ترك لإرادة طرفيه الحرية في ذلك، غير أنه في أي حال من الأحوال لا يجوز أن يكون الإيجار مؤبداً وان يتفق طرفاه على توقيته لمدة تتحقق معها مساوئ التأبيد كان يتفقا على أن يبقى الإيجار ما بقيت العين المؤجرة، حيث لا يمكن تأبيد الإيجار لسببين هما الأول هو أن التأبيد يخلق فاصلا أبديا بين الملكية والانتفاع بالعين المؤجرة والثاني هو أن عقد الإيجار في الأصل يرتب التزامات شخصية على الطرفين والقاعدة تقول لا يوجد التزام مؤبد لأنه يضع قيودا على حرية المؤجر في استرجاع ما يملك.

المطلب الثالث: الشكل والسبب

للإحاطة بمختلف التعديلات التي قام بها المشرع فيما يخص الشكلية التي اشترطها في عقد الإيجار سنتطرق في بادئ الأمر إلى الشكل وفق الأمر 58/75 وكذلك وفق المرسوم التشريعي 03/93 وأخيرا القانون 05/07 .

الفرع الأول: الشكل

أولاً: شكل عقد الإيجار المحدد وفق الأمر 58/75

قد يكون التجديد صريحا كما قد يكون ضمنيا، ويكون التجديد صريحا باتفاق طرفيه صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد انتهاء عقد الإيجار السابق، وعليه يجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار المبرم لأول مرة وجميعها وفق ما رأيناه سالفا، وصراحة التجديد لا يعني بالضرورة أن يكون العقد مكتوبا

1 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص70.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

ذلك ان المادة 60 من القانون المدني تنص على ان "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ، والكتابة او بالإشارة المتداولة عرفا كما يكون اتخاذ موقف لا يدع اي شك في دلالة على مقصود صاحبه، ويجوز ان يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا إذا لم ينص القانون او يتفق الطرفان على ان يكون صريحا" وعليه فان تجديد عقد الإيجار بتجديدا صريحا لا يشترط ان يتخذ شكلا خاصا، وإنما قد يكون لفظا او غير ذلك.¹

ثانيا: شكل عقد الإيجار المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93

بالنسبة لشكل عقد الإيجار المبرم في ظل هذا القانون، فان المادة 21 منه تنص على انه "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحدد كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر اذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها ومن جهة أخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فان اي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخول له الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة"

تعليقا على هذا النص نقول ان الكتابة التي أوجبها المشرع لا يشترط ان تكون رسمية كما أنها ليست شرطا لانعقاده لأنه لم يرتب على تخلفها البطلان من جهة ولان العقد غير مكتوب وفق النموذج الذي يبينه التنظيم لا يمنع من وجود علاقة الإيجارية التي يكفي ان تثبت عن طريق اي وصل يحوزه شاغل الأمكنة ويعطي بموجبه للمستأجر الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة لسنة كاملة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

غير ان المشرع تدارك الأمر واصدر مرسوم تنفيذي رقم 69/94 يبين فيه النموذج الذي يجب ان ترد فيه عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وتتضمن لزوما مايلي:

- تعيين طرفي العقد.
- مدة العقد.
- ثمن بدل الإيجار.
- الأعباء.
- الضمانات.
- التزامات المؤجر.
- لتزامات المستأجر.
- طرق انقضاء العلاقة الإيجارية.
- تاريخ ومكان إبرام العقد.

1- هلال شعوة، مرجع سابق، ص 75.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

- توقيع كل من المؤجر والمستأجر.

ويجب ان تتوفر كل هذه العناصر وإلا كان باطلا، لأنه كل عنصر فيها يتحدد عقد الإيجار المكتوب.¹

ثالثا: شكل عقد الإيجار في ظل القانون 05/07

تنص المادة 467 مكرر على انه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"، وعليه فان عقد الإيجار بموجب هذه المادة أصبح عقدا شكليا، لا يكفي اتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبدل الإيجار ومدته بل يجب ان يفرغاه في شكل معين وهوان يكتباه وهذه الشكلية ركن من أركان عقد الإيجار يترتب على تخلفها البطلان كما هو منصوص عليه في المادة، غير ان المشرع لم يشترط ان تكون الكتابة رسمية بل يكفي ان تدون في ورقة عرفية، أما بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية فيجب أن تحرر في شكل رسمي وإلا كانت باطلة.²

الفرع الثاني: السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشأ الالتزام فهو الهدف الذي من اجله يؤدي المتعاقد التزامه ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر جنيها طرفا العقد من تعاقدتهما وللتفرقة بين الحل والسبب في العقد يقال ان الأول مادي اي بماذا التزم الطرفان والثاني معنوي اي لماذا التزم الطرفان فالسبب في عقد الإيجار يبدو إذن واضحا بالنسبة لكل طرف فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار والمستأجر يهدف الى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة.³

المبحث الثالث : إثبات عقد الإيجار

إذا ما توافرت أركان العقد التي ذكرناها سابقا بشأن عقد الإيجار ترتبت عليه آثار و عليه فان إثبات العقود الإيجارية التي نص عليها المشرع في الأحكام العامة تختلف في تفاصيلها من حيث اذا كانت عقود إيجارية مدنية او تجارية او خاضعة لنصوص تشريعية خاصة مثل عقود المبرمة مع أملاك الدولة او دواوين الترقية والتسيير العقاري او الجماعات المحلية. وعليه سنتطرق لكل منها في مطلب بنوع موجز من الشرح.

المطلب الأول: إثبات عقد الإيجار المدني

نظرا للتعديلات التي ادخلها المشرع من خلال سنه للقانون 05/07 المتعلق بالقانون المدني فيما يخص الإيجار والتعديلات التي مست المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ارتأينا الى التطرق الى إثبات عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون 05/07 وإثباتها في ظل هذا الأخير .

1 - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص82.

2 - المرجع نفسه، ص81.

3 - ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص27.

الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار قبل صدور القانون 05/07

أولا: إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 58/75

في هذا الصدد نصت المادة 333 من نفس الأمر على انه في المزاد الغير التجارية اذا كان التصرف يزيد قيمته عن 1000 دينار جزائري او كانت قيمته غير محددة فانه لا يجوز الإثبات البينة في إثبات وجدوه او انقضائه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وإذا كانت قيمة التصرف تساوي اقل من 1000 دج فيحوز إثباته بكافة الطرق، ولا يجوز إثبات التصرف الذي يساوي قيمته او تقل عن 1000 دج في حالة اذا اشتمل على عقد رسمي او ضده أو اذا كان المطلوب هو الباقي او جزء من حق لا يجوز إثباته بالكتابة، اذا طلب احد الخصوم في دعوى بما تزيد قيمته عن 1000 ثم عدل الى م لا يزيد على هذه القيمة وفي حال تجاوز التصرف قيمته عن 1000 دج فلا يمكن إثباته بالبينة او بالقرائن الا وفق ما نصت عليه المواد 335 و336 والثتان تجيزان ذلك في حالة وجود الكتابة او وجود مانع مادي دون الحصول عليه او في حالة فقدانه للسند الكتابي.¹

ثانيا: إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93

تنص المادة 20 من المرسوم التشريعي 03/93 على انه "لا تطبق المواد و 472 و473 و 474 و509 وكذا المواد 514 و537 من الأمر رقم 58/75 والمذكور أعلاه والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على العقود إيجار ذات استعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور المرسوم. يزل تحديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعة للتشريع السابق المطبق على هذه العقود." كما نصت نفس المادة على وجوب الشكلية وفق النموذج الذي حدده المرسوم 03/93 وفي حالة مخالفة التشريع يعد العقد باطلا .

ومن خلال ما سبق يتضح ان المشرع لم يوضح اذا ما كانت الكتابة عقد الإيجار هي الوسيلة الوحيدة لإثباته حيث انه لم يمنع اي معاملة إيجارية بأي وصل يجوز الشاغل لأمكنة مما يسمح له البقاء منتفعا بالعين المؤجرة لمدة سنة من تاريخ المخالفة.²

الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار المدني في ظل القانون 05/07

اذا اشترط القانون شكلا معينيا لاعتبار التصرف صحيحا، فانه لا يجوز إثبات هذا التصرف الا وفق الشكل الذي اشترطه القانون وعليه لما كانت الكتابة في عقد الإيجار ركن لانعقاده فلا يجوز إثباته بين المتعاقدين الا بالكتابة كما ان العقد او المحرر العرفي بصفة عامة يكون حجة على أطرافه ولو كان تاريخه غير

1 - هلال شعرة، مرجع سابق، ص76.

2 - هلال شعرة، مرجع سابق، ص79.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

ثابت ،اما بالنسبة للغير فانه لا يكون نافذا إلا اذا كان له تاريخ ثابت وسابق عن نشأة حق الغير ويكون كذلك وفق ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني ابتداء من يوم :
- تسجيله.

- ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- وفاة احد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.¹

المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار التجاري

جاء في الباب الأول عن الكتاب الأول في القانون التجاري في الفصل الأول لأحكام العامة للعقود التجارية اذ يكرس مبدأ الإثبات لأي عقد تجاري وتنص المادة 30 منه على انه: يثبت كل عقد تجاري :

1 -بسندات رسمية.

2 -بسندات عرفية.

3 -بفاتورة مقابلة.

4 -بالرسائل.

5 -بدفاتر الطرفين.

6 -بإثبات بالبينة او بأية وسائل أخرى اذا رأت المحكمة وجوب قبولها

فإن نص المادة من القانون التجاري يفسح المجال في إثبات اي عقد تجاري بالنسبة لعقد الإيجار فاذا كان مكتوبا لا يطرح اي إشكال في الإثبات بل يكفي الاستظهار بالعقد الكتابي في حالة النزاع أمام القضاء وما على الطرف الآخر الا الطعن بالتزوير، والعقد الكتابي قد يتخذ شكلا رسميا بتحريره أمام الموثق او عرفيا ولا يشترط صورة خاصة من الكتابة فقد يكون عقد محرر بيد احد الأطراف مقترنا بالقبول من الطرف الآخر او المراسلات متبادلة بين الطرفين او بقرقيات تنفيذ معنى عقد الإيجار، إلا ان الإشكال يطرح في العقود الشفهية فان نص المادة 30 في فقرتها السادسة أجازت الإثبات بالبينة او بأي وسيلة أخرى اذا رأت المحكمة وجوب قبولها.

فعقد الإيجار الشفهي يمكن إثباته بكافة طرق الإثبات حتى بالبينة مثلا :فالعقد الشفهي يمكن إثباته بوصل الإيجار ان تم تسليمه من طرف المؤجر.²

1 -نفس المرجع اعلاه، ص83.

2 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، ط،1، الجزائر، 2001، ص18 ص19.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

والملاحظ في الوقت الحالي هناك نتيجة حتمية افرضها القانون اذ المركز الوطني للسجل التجاري يوجب من اجل قيد في السجل التجاري سيما العمليات التي قام بها المركز الوطني للسجل التجاري المتمثلة في التسجيل وإعادة القيد في السجل التجاري في المادة 12 منه ان وسيلة إثبات مكان النشاط هو عقد الملكية لصاحب الأماكن او عقد الإيجار للمستأجر ، وكما يسمح بالتسجيل في السجل التجاري بإثبات صفة المستأجر بتقديم وصل الإيجار لأخر شهر طلب التسجيل (القيد)، وان الاجتهاد القضائي في ميدان إثبات عقد الإيجار التجاري استقر على وسيلتين فقط وهي الإثبات بموجب عقد كتابي لقد الإيجار او بواسطة وصل كراء.

ومما قضت به المحكمة العليا في هذا الإطار لا القرار المؤرخ في 1993/05/10 في ملف رقم 107969 ومما جاء في القرار { حيث بمراجعة القرار المنتقد والحكم المستأنف وملف الدعوى تبين بان الطاعن لم يستطع إثبات حقه كمستأجر سواء بعقد إيجار مكتوب او إيصالات الإيجار مكنتيا بانه مسجل بالسجل التجاري وتسديد الضرائب وهذه الوثائق لا تثبت ، كما ان أطول هذا الاستغلال للمحل لا يثبت علاقة الإيجار ،وبما ان قضاة الموضوع قد قضاوا بطرد الطاعن من المحل موضوع النزاع فإنهم قد طبقوا القانون تطبيقا سليما وأسسوا قرارهم تأسيسا قانونيا ،لهذا فانو الوجهين غير مؤسسين ويتعين رفض الطعن }¹

مطلب الثالث: إثبات عقد الإيجار في التشريعات الخاصة

بما ان الإيجار اليوم الميرم حول السكنات التابعة الشاغرة سابقا (أملاك الدولة) والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والسكنات التابعة للجماعات المحلية والسكنات التابعة للملك الدولة تخضع لنظام خاص وعليه سنتطرق لكلا منها في جزئية خاصة:

الفرع الأول: الأملاك الدولة

تنص المواد 2 و 3 و 4 و 5 من المرسوم 68/88 المؤرخ في 1988/4/23 أن الإيجار يكون بموجب قرار يتخذه الوالي او رئيس الدائرة، ويتعين هنا اعتبار وجوب منح السكن على هذه الطريقة كشكلية ضرورية في العقد ولكن كذلك الوسيلة الوحيدة لإثبات العقد ذلك ان في حالة تنازع شخصين على نفس السكن ،يؤخذ بقرار المنح في مقابل وصل دفع الإيجار،² حيث جاء في القرار 245480 المؤرخ في 2000/07/11 حيث انه يتبين فعلا ،..... ان السكن المتنازع حوله تابع للأملاك الوطنية الخاصة بمعنى المادتين 17 و 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/1، ذلك انه أنجز من طرف قطاع التجهيز

1 - جنادي جيلالي ،مرجع سابق ،ص20.

2- ذيب عبد السلام ،مرجع سابق ،ص69،70.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

واجر للطاعن بموجب قرار تخصيص صادر عن مدير أملاك الدولة، وبهذه الصفة فان تسييره والتصرف فيه يخرج عن نطاق اختصاص الوالي، بل يرجع لوزير المالية عملا بالمادتين 10 و125 من نفس القانون.¹

الفرع الثاني: أملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري

صدر العديد من التشريعات المتعلقة بدواوين الترقية والتسيير العقاري ولعل من بين أهم هذه التشريعات بشأن الإيجار المرسوم 146-76 والمرسوم 147-76 والنصوص المعدلة والمتممة له، فالمرسوم رقم 76-146 رغم انه ليس له علاقة مباشرة بالإيجار الا ان النصوص الأخيرة منه تضمنت بعض الأحكام المتعلقة به في القسم الثاني والمعنون ب "الإيجار" وذلك في المواد 105 الى 108ى وقد نصت المادة 105 بمنع إيجار المساكن الخاضعة لهذا النظام الا بموافقة نقابة المالكين الشركاء في الحالة الاستثنائية مثل: نقل الملكية لدواعي الخدمة وهذا ما نصت المادة 107 على ان هذا الإيجار يكون مكتوبا ومصادقا عليه من طرف المؤجر والمستأجر،² يخضع المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى وجوب تحرير عقد الإيجار، وهذه القاعدة في ان واحد شكلية لصحة العقد ووسيلة وحيدة لإثباته، ولا يمكن إثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقد الإيجار هذه السكنات.³

وبعد هذه الفترة صدر المرسوم التنفيذي 97-35، يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها. حيث نص في المادة 03 منه على انه بعد حصول الشخص على مقرر استفادة طبقا للتنظيم المعمول به - يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري هذا الشخص من إيجار على أساس عقد الإيجار والذي يتم إعداده طبقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 1994/03/19 وهذا يعني وجوب إثبات العلاقة الايجارية بموجب عقد مبرم بين ديوان الترقية والمستأجر وفقا للنموذج المصادق عليه بموجب المرسوم 94-69 وليس النموذج الملحق بالمرسوم 76-147 ولكن هذه بالنسبة للإيجارات المرمة ابتداء من شهر نوفمبر 1992 بعد المرسوم التنفيذي 35/97 صدر المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 يحدد قواعد منح السكن الايجارية نص في المادة 44 منه بان هذا السكن يخضع لعقد إيجار يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستأجر وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم وقد نص قبل ذلك في المادة 33 منه على انه: "يعتبر كل قرار استفادة اتخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلا ولا اثر له" مما يعني

1 - نفس المرجع اعلاه، ص72.

2 - سمير شيهاني، مرجع سابق، ص133.

3 - ذيب عبد السلام، نفس المرجع اعلاه، ص70.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

وجوب إثبات -فضلا عن انعقاد الإيجار - العلاقة الإيجارية بموجب عقد محرر من طوف الهيئة المؤجرة، وهي هنا ديوان الترقية غالبا، وفق النموذج المرفق مع هذا المرسوم وليس النموذجين السابقين.¹

وحسب القرار 117880 المؤرخ في 14/03/1995: إن المحكمة العليا ترى إن من الضروري تذكير القضاة الموضوع بنص المادة 2 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن والتابعة لد.ت.ت.ع التي جاء فيها بأنه ترم إيجارات المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق، وأنه يستخلص من هذا النص إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر ود.ت.ت.ع لا يثبت إلا بعقد إيجار مكتوب، ولا يمكن إثباته بأية وسيلة أخرى مهما كان نوعها ومصدرها وعليه كان يتعين على قضاة الموضوع إلا يؤخذوا بالوصل المقدم من طرف المدعى عليها وان يستبعدوا تطبيق المادة 485 من ق.م. طالما إن المدعى عليها لا تتوافر على صفة المستأجرة.²

الفرع الثالث: أملاك الجماعات المحلية

سبق القول انه لا يوجد نص يخضع هذه العقود إلى شكلية معينة وبات من الضروري تدارك هذا النقص لأنه في غياب قواعد خاصة يتعين على القاضي تطبيق القواعد العامة للإثبات وقد يركز على وصولات دفع الإيجار، أو حتى على الشهادات الإدارية، التي تعترف بموجبها الهيئة المعنية بالإيجار.³ حيث صدر المرسوم التنفيذي 83-256 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، التابعة للقطاع العقاري العمومي لكنه لم يكن واضحا ولم يبين كيفية إبرام ولا إثبات عقد الإيجار، ثم الغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-98 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، هذا الأخير نص بكل وضوح في المادة 02 منه بان حيازة أو شغل أو استعمال أي شخص طبيعي أو معنوي لمسكن أو محل مهما كان استعماله تملكه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات التابعة لها، يترتب عنها إبرام عقد إيجار وهذا الإيجار يكون في شكل عقد محرر من طرف الجماعات المحلية أو الهيئات والمؤسسات التابعة لها أو في شكل اتفاقية وهذا مستنتج من

1 - سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 134، 135.

2 - مرجع سابق، ص 71.

3 - ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 70.

الفصل الأول: عقد الإيجار و أحكامه العامة

نص المادة 28 من هذا المرسوم الذي ورد فيه: "يصرح بمبلغ الإيجار في عقد الإيجار أو اتفاقية الكراء...." ومن ثم فإن إثبات الإيجار المعقود مع هذه الهيئة لا يكون إلا وفق الوثيقة المحرر بها من طرفها دون سواها.¹

1 - سمير شيهاني، نفس مرجع اعلاه، ص 137.

الفصل الثاني

أثار عقد الايجار على المستأجر

الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار على المستأجر .

يعتبر المستأجر الطرف الثاني في عقد الإيجار والذي يترتب عن نشاطه عدة آثار متمثلة في الالتزامات التي حددها المشرع الجزائري في نصوص مواد القانون المدني . فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، وبأن يبذل من العناية في استعمالها وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، وبأن يوفي الأجرة وبأن يرد العين إلى المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار بالإضافة إلى جُملة التزامات أخرى ثانوية متمثلة في دفع مصاريف عقد الإيجار إذا قضى الاتفاق والعرف ذلك، تسليم العين أي قبض المستأجر للعين المؤجرة قبضا .

وسنبدأ بالالتزام بدفع بدل الإيجار لأنه هو الالتزام الرئيسي الذي يواجهه المستأجر منذ البداية ثم الالتزامات الأخرى وذلك على النحو التالي

المبحث الأول : الالتزام بدفع بدل الإيجار

بدل الإيجار هـ و ما يجب على المستأجر أدائه مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر فهو محل التزام المستأجر وعنصر جوهري لانعقاد عقد الإيجار . وطبقا لنص المادة 498 من القام ج التي تنص على أنه : « يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها . ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر، ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك¹ »

فالمستأجر يلتزم بدفع بدل الإيجار للمؤجر في المواعيد المتفق عليها ، وإذا لم يتم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه القيام بذلك وفقا للقواعد العامة . وله في ذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام عينا، أو أن يفسخ الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين إن كان له محل .

و فضلا عن كل ذلك فالمؤجر باعتباره دائن للمستأجر ببديل الإيجار و له حق حبس المنقولات الموضوعة في العين، كما له حق امتياز على هذه المنقولات، ولو أن يحجز عليها حجرا تحفظيا دون أن يكون له سند قابل للتنفيذ .

المطلب الأول : أحكام دفع بدل الإيجار .

لقد حدد المشرع طبيعة بدل الإيجار من خلال قوله بأنه يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر وعليه نرجع دارستنا في هذا المجال إلى بيان طريقة الوفاء بالإيجار ، ومكان وزمان الدفع واثبات ذلك من خلال الفروع الثلاثة التالية:

1 - رمضان محمد أبو السعود، مرجع سابق ص 214.

الفرع الأول : طريقة دفع بدل الإيجار .

إن تحديد قيمة بدل الإيجار هو مبدئيا من شأن الطرفين المكونين لعقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر، ويعود إلى إرادتهما وحسب اتفاقهما المسبق خلال إبرام العقد . و في اغلب الأحيان يجب على طرفي العقد تعيين وتحديد قيمة بدل الإيجار والتي يلتزم المستأجر بأدائها وأن يتفقا على الأسس الموضوعية التي تحدد بمقتضاها.

وإذا لم يعين الطرفان القيمة الإيجارية ففي هذه الحالة انعقد العقد بأجرة المثل¹. ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة على المدة كلها ولو لم يكن ينتفع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار. كما يجوز أن يكون دفع الأجرة لتابع المؤجر، إلا في حالة وجود اتفاق على أن يكون الوفاء للمؤجر شخصيا. والمدين بالأجرة هو المستأجر، إذا تعدد المستأجرون، فلا يلتزمون على وجه التضامن إلا إذا وجد اتفاق صريح على ذلك، وتنتقل الأجرة من المستأجر إلى ورثته، ولا يلتزم هؤلاء بدفعها بطريقة التضامن عن المدة التالية لوفاة المستأجر، أما أجرة المدة السابقة على الوفاة فهي تجب على التركة. أما في حالة ما إذا أحال المؤجر حقه في الأجرة إلى شخص آخر، وقبل المستأجر الحوالة فيجب أن يدفع الأجرة للمحال له².

الفرع الثاني: مكان وزمان دفع بدل الإيجار

يجب على المستأجر دفع بدل الإيجار للمؤجر في المواعيد المشترطة أي التي اتفقا عليها المتعاقدان ، وفي حالة غياب الاتفاق يعتبر عرف الجهة مكملا لاتفاق المتعاقدان، أما في حالة غياب الاتفاق والعرف يجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بدفع بدل الإيجار في آخر مدة الانتفاع. أما فيما يخص مكان دفع الأجرة، فيكون في موطن المستأجر، فدين الأجرة كغيره من العقود يطلب ولا ينقل، والموطن ليس بالضرورة مكان وجود العين المؤجرة، وذلك في حالة ما كان المستأجر مقيما بصفة دائمة في موطن آخر، وإذا غير المستأجر موطنه فالعبرة بالموطن الموجود وقت العقد³.

الفرع الثالث : إثبات دفع الأجرة

إثبات بدل الإيجار يقع عبئ غالبا على عاتق المستأجر، ويكون الإثبات حسب الوسائل المنصوص عليها قانونا، ويكون الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على ذلك، وهي قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها، ويقع عبئ الإثبات على المستأجر ويكون الإثبات كتابة إذا كانت تفوق قيمته مئة (100) ألف دينار وهذا ما جاء في نص المادة 499 من القانون ج على أنه : « الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك⁴ »

1- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، لبنان، 1998 ص 255

2- سمير عبد السيد تناعو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1998 - 1997، ص 215 .

3- المرجع نفسه، ص 214 - 213 .

4- قانون رقم 05 - 07 ، المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، ج.ر عدد 31

المطلب الثاني: ضمانات الوفاء بدفع بدل الإيجار .

طبقاً لنص المادة 500 من ق ا م ج والتي تنص على أنه : « يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار والتكاليف »
ويستخلص من هذا النص أنه يجوز لأطراف عقد الإيجار وضع كفالة لضمان بدل الإيجار والتكاليف وعليه تبين لنا أنو يوجد نوعان من الضمانات المعطاة للمؤجر لاستفاء بدل الإيجار وهي:
- ضمانات منحه إياها القانون العام.

- ضمانات التي له على المنقولات بالعين المؤجرة وهذا ما سنبينه فيما يلي:

الفرع الأول: الضمانات العامة.

إذا أحل المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار في الوقت المحدد لذلك وبناء على القواعد العامة يقتضي أن يكون للمؤجر بعد إعدار المستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني، وأن يطلب فوق ذلك فسخ العقد، وسواء طلب هذا أو ذاك فإن له المطالبة بالتعويض أيضاً.

أولاً / التنفيذ العيني :

في حال اختيار المؤجر التنفيذي العيني فله أن يطالب المستأجر بدفع بدل الإيجار ، فإذا لم يدفع كان للمؤجر التنفيذ واستفاء مستحقته من أموال المستأجر جميعها، وإذا كان لديه سند رسمي أو بعد أن يحصل على حكم قابل للتنفيذ. مع الملاحظة أن حق المؤجر في التنفيذ العيني يتقوى بما يثبت له من توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر ولو قبل الحصول على سند قابل للتنفيذ، بما له حق حبس هذه المنقولات وحق الامتياز عليها مما يبعد عنه مزاحمة المستأجرين الآخرين.¹

فإذا اختار المؤجر هذا الطريق، وحصل على حكم بالأجرة المستحقة، فليس له أن يرجع بعد ذلك ويطلب فسخ الإيجار للأجرة نفسها التي حصل على حكم بها، أما قبل صدور الحكم بالأجرة فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته ويضيف إليها طلب فسخ الإيجار. وإذا كانت الأجرة متفقا على دفعها أقساطا وعلى أن التأخير في أداء أي قسط منها يترتب عليه حلول باقي الأقساط دفعة واحدة دون تنبيه أو إنذار، جاز للمؤجر المطالبة بتطبيق هذا الاتفاق والحكم له بإلزام المستأجر بدفع كل الأجرة فورا ، سواء منها ما استحق قبل التأجير أو ما كان يستحقه بعد ذلك²

1- سليمان مرقس، الوفي العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، الجزء الثامن، دار الكتب القانونية
شحات، مصر، ودار المنشورات الحقوقية صادر ، نيوت، سنة 1999 ، ص 529.

2 - المرجع نفسه ، ص 530 .

ثانيا / فسخ الإيجار أو المطالبة بالتعويض :

إن الفسخ في هذه الحالة يكون جوازي للمؤجر، أي أنه يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يتم المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة، وهذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني، فهو يطلب المستحق من الأجرة وفسخ الإيجار في وقت واحد، والمحكمة تبييه على طلبه الأول حتما، أما الطلب الثاني وهو فسخ الإيجار فالمحكمة بعد تقدير كل الظروف التي تحيط بالقضية أن تجيب على هذا الطلب، أو أن ترفضه، وإذا قام المستأجر بدفع بدل الإيجار قبل النطق بالحكم فالمحكمة لا تقضي بالفسخ، وهذا كله طبقا للقواعد العامة.

ولكن قد يشترط المؤجر أن يكون العقد مفسوخا إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة، وحكم هذا الشرط يتوقف على نية المتعاقدين، فقد يكونا أرادا به تحميم الفسخ إذا أحل المدين بالتزامه، فيتحمم على القاضي في هذه الحالة أن يحكم بالفسخ، ولكن هذا لا يُغني عن رفع الدعوى بالفسخ ولا عن الإنذار. إلا أنه من الصعب استخلاص نية كهذه من مجرد ورود شرط على هذا النحو، والغالب أن المتعاقدين لا يريدان بهذا الشرط إلا ترديد القاعدة العامة المتعلقة بالفسخ لعدم التنفيذ. وعلى ذلك لا يغني الشرط عن الإنذار، ولا عن الالتجاء للقضاء للحصول على حكم بالفسخ، ولا يسلب القاضي سلطته التقديرية فلا يتحمم عليه الحكم بالفسخ، وله أن يعطي المدين مهلة لتنفيذ التزامه.¹

وفي حال تأخر المستأجر في دفع بدل الإيجار . يمكن للمؤجر اشتراط أن يكون الإيجار مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم، و في هذه الحالة يسلب القاضي سلطته التقديرية، فلا يستطيع إعطاء المدين مهلة لتنفيذ التزامه ، ويتعين عليه الحكم بالفسخ .ولكن يشترط إنذار المستأجر ورفع دعوى الفسخ .وإذا اشترط المؤجر أن يفسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إنذار ففي هذه الحالة يكون العقد مفسوخا بمجرد حلول ميعاد الأجرة أو تخلف المستأجر عن دفعها ولا حاجة لأنذره أو إشعاره بذلك وإذا اشترط المؤجر فسخ العقد دون حاجة إلى حكم، كان له أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من العين إذا تأخر هذا الأخير عن دفع الأجرة .وإذا أصدر قاضي الأمور المستعجلة حكما بإخلاء العين أخليت فوراً. ولكن هذا لا يمس الموضوع، فيجوز للمستأجر أن يلجأ إلى محكمة الموضوع بعد ذلك . وهذه المحكمة قد تقضي بفسخ الإيجار فلا يستطيع المستأجر الرجوع إلى العين، وقد تقضي بعدم الفسخ فيرجع المستأجر إلى العين.

وبالرغم من اتفاق المتعاقدين على فسخ الإيجار بلا حاجة إلى حكم أو إنذار، فإن تساهل المؤجر في تنفيذ هذا الشرط وسماحه للمستأجر أن يتأخر قليلا عن دفع الأجرة، قد يعتبر بأن هناك اتفاقا ضمنيا يلغي

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط فري شرح القانون المدني، الإيجار العارية، دط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان،

الاتفاق الأول، فلا يجوز للمؤجر بعد ذلك أن ينفذ الاتفاق الأول بدقة إذا سكن المستأجر إلا مما تعود عليه في دفع الأجرة¹

وفي حال طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضا عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة بعد أن يكون قد أذره بالوفاء. وان لم يقيم بإشعار المستأجر ورفع دعوى بالفسخ والتعويض، وجاء المستأجر في المحكمة وأدى ما عليه من المستحقات المتأخرة، فالقاضي لا يحكم لا بالفسخ ولا بالتعويض ومصروفات القضية يتحملها المؤجر. أما إذا أعذر المؤجر المستأجر فإن له أن يطالبه بالتعويض. ويطالبه أيضا بنفقات الإنذار الرسمي ومصاريف القضية التي يرفعها وفوائد الأجرة المتأخرة طبقا للقواعد العامة المقررة في الفوائد وما أصابه من الضرر بسبب انتهاء الإيجار قبل الميعاد في حالة الحكم بالفسخ وقد يشترط المتعاقدان تعويضا معينا بحد ذاته في عقد الإيجار في حالة عدم قيام المستأجر بالتزامه. فإن كان هذا شرطا جزائيا أتبع فيه القواعد العامة ومنها وجوب إثبات الضرر وجواز تخفيض التعويض المقرر ولا يجوز على كل حال أن يكون التعويض مصدر ربح غير مشروع للمؤجر².

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة.

حيث أنه لمؤجر العقار ضمانات خاصة تميز بها على سائر الدائنين إضافة إلى الجزاءات المتفرعة على القواعد العامة، تكفل لمؤجر العقار الحصول على الأجرة المستحقة له وهي وتمثل هذه الضمانات في ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة في العين، وهي حق المؤجر في أن يجبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، كما أجاز له القانون أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أولا: حق حبس المنقولات.

لقد جعل المشرع أساس امتياز المؤجر فكرة الرهن الضمني، أي أنه بُنيَ هذا الامتياز على افتراض أن المستأجر قد رهن المنقولات التي وضعها في العين المؤجرة رهنا ضمنيا للمؤجر. ولذلك حول للمؤجر حق حبس المنقولات كما حول المرتين حق حبس الأموال المرهونة³ وهذا ما نصت عليه المادة 501 من القانون المدني : " يحق للمؤجر، ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يجبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر"⁴

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار العارية، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 488

2- المرجع نفسه ص 489 .

3- المرجع نفسه ص 489 .

4 المادة 501 من القانون 07-05 المتضمن لقانون المدني .

يتبين من نص المادة أن المشرع خول للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، زد إلى أنه لا يشترط في ذلك إلا أن تكون هذه المنقولات قابلة للحجز ومثقلة بامتياز المؤجر، وقد ذكرنا بأن امتياز المؤجر يرد على كل ما يوجد بالعين المؤجرة ولو كان مملوكا لغير المستأجر بشرط أن لا يعلم المؤجر عدم ملكيتها للمستأجر. و الغاية من حبس منقولات المستأجر هو أن يكون للمؤجر الحق في أن يمانع في نقل هذه المنقولات في العين المؤجرة وفي استردادها إذا انتقلت دون علمه أو رغم معارضته ، غير أنه ليس معنى ذلك أنه يجوز للمؤجر منع المستأجر بالقوة من نقل المنقولات أو استعمال القوة لاسترداد ما نقل منها .بل يتعين عليه أن يسلك في تحقيق هذين الغرضين الطرق القانونية وبوجه خاص طريق الحجز التحفظي أو الحجز الاستحقاقى . ويجوز للمؤجر أن يسترد المنقولات ليستعمل عليها حقه في الحبس والامتياز ولو كانت قد انتقلت إلى حائز حسن النية يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية¹

ويستثنى من جواز استرداد المؤجر للمنقولات التي نقلت من العين المؤجرة ما يلي:

- إذا كانت المنقولات قد نقلت من العين المؤجرة برضا المؤجر أو بعلمه ودون معارضة.
- إذا كان نقل الأشياء المذكورة أمرا اقتضته حرفة المستأجر كالبضائع في المحل التجاري، أو استلزاماته مقتضيات الحياة كالسيارة في المنزل.

- إذا كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاما. وبالتالي نستنتج من خلال ما سبق أن المنقولات التي يمارس عليها حق الحبس يجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- أن تكون مملوكة للمستأجر، فله الحق في أن يحبس الأثاث وسائر المنقولات الموجودة في المحل.
- إذا كانت مملوكة لشخص ثالث إلا أن المؤجر يجهل وقت إدخالها في العقار المؤجر أنها غير مملوكة للمستأجر، فإذا كان المؤجر يعلم أنها ملك شخص آخر وقت إدخالها إلى العين فهنا يسقط حقه في الحبس . وحسن نية المؤجر مفترض إلى أن يقوم الدليل على نفيه²

ثانيا :حق الامتياز.

من ضمانات بدل الإيجار أيضا حق امتياز المؤجر على المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة، حسب نص المادة 501 من القانون المدني .وتبين المادة أن المشرع قرر لمؤجر العقار امتياز على المنقولات التي توجد بالعين، وأهمية هذا الامتياز أنه يخول المؤجر الحق في أن يتقدم كثيرين غيره من دائني المستأجر في استفتاء ما هو مستحق له بمقتضى عقد الإيجار في الحدود المنصوص عليها من المنقولات الموجودة في العين، كما يخوله حق

1 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الإيجار العارية ، د ط دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، ص 489 .

2 - زهدي يكن ، قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع ، دار الثقافة ، بيروت ، دون سنة النشر ، ص 273

الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار على المستأجر

تتبع هذه المنقولات في أي يد كانت ما لم يصطدم بحق شخصي آخر حاز المنقولات بحسن نية . ويضمن هذا الامتياز الأجرة المستحقة عن مدة الإيجار كلها، والحقوق الممتازة التي تتقدم حق امتياز المؤجر تتمثل فيما يلي: المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى (المادة 991 من القانون المدني)، والمبالغ التي صرفت في حفظ المنقولات محل الامتياز إلا إذا كان المؤجر حسن النية أي لا يعلم بها، والمبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعول من مآكل وملبس لستة أشهر، المبالغ المستحقة للخدم والكتابة والعمال وكل أجير آخر، من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الاثني عشرة شهرا الأخيرة (المادة 993 من القانون المدني) إضافة إلى المبالغ المستحقة المصروفة على أعمال الزراعة والحصاد، والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة (المادة 994 من القانون المدني)¹

المنقولات محل الامتياز هي تختلف باختلاف العين المؤجرة والمنقولات بوجه عام هي جميع المنقولات، الموجودة بالعين المؤجرة مادامت ملكا للمستأجر، كالأمتعة المتزلية والبضائع والمواشي والمحصولات وغير ذلك . ومن هذا نرى أنه يمكن القول بوجه عام أن هاته المنقولات تكون في العادة موجودة في العين، وأنها تكون ملك المستأجر إلا أنه قد يتفق أن يكون المستأجر قد أخرج المنقولات

من العين ومع ذلك يبقى حق امتياز المؤجر عليها، كما يتفق أيضا ألا تكون المنقولات ملكا للمستأجر ويشب للمؤجر حق الامتياز عليها بالرغم من ذلك وسنعرض كل من هذين الفرضين²

1/ منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، ولم يبقى في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، فإن حق الامتياز يبقى دائما على الأموال التي نقلت لضمان هذه الحقوق (المادة 501 من القانون المدني)، فإذا أثبت للغير حسن النية حق على هذه المنقولات كأن يكون قد اشتراها مشتري حسن النية لا يعلم بحق الامتياز التي ينقلها فلا يخلو الحال من أحد الفرضين:

- إما أن يكون المؤجر قد أوقع على هذه المنقولات حجز استحقاق في خلال ثلاثين يوما

من يوم نقها على الوجه الذي سنبينه فيما يلي : فإن هذا الفرض يبقى قائما لمدة ثلاث سنوات من يوم النقل، وتنتقل ملكية المنقولات إلى المشتري مثقلة بهذا الحق، إلا إذا كان المشتري قد اشترى المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها، فعندئذ يجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري.

- وإما أن يكون المؤجر لم يوقع على المنقولات حجرا استحقاق أو وقعه بعد انقضاء ميعاد ثلاثين يوما، وفي هذا الفرض تخلص للمشتري ملكية المنقولات خالية من حق الامتياز.

1 - المواد 993 ، 994 من القانون المدني .

2 - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 500 .

و بناء على ما سبق في حال قام المستأجر بإخراج منقولاته من العين المؤجرة خلسة أو بالرغم من معارضة المؤجر، ووضعها في عين أخرى استأجرها كذلك، ووقع المؤجر الأول الحجز الاستحقاقى على منقولات في خلال ثلاثين يوما من نقلها، فإن حق امتيازها يتقدم على حق امتياز المؤجر الثاني ولو كان الأخير حسن النية 2/ منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر فيحق للمؤجر ضمنا لحقوقه الناشئة على الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. و بالتالي فالمنقولات التي توجد في العين المؤجرة وتكون غير مملوكة للمستأجر، إما أن تكون مملوكة لزوج المستأجر، أو مملوكة للغير فإن كانت المنقولات مملوكة لزوج المستأجر، فهناك قرينة على أن الزوجة عندما رضيت بوضع منقولات مملوكة لها في عين استأجرها زوجها قد قبلت ضمنا أن تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة، فيكون للمؤجر حق امتياز عليها. أما إذا لم تُرد الزوجة ذلك فعليها أن تنفي هذه القرينة بإعلانها للمؤجر أن المنقولات الموجودة بالعين مُلكها وأنها لا تريد بوضعها في العين أن تكون ضامنة للأجرة. أما إذا كانت المنقولات مملوكة للغير فينا نميز بين فرضين إما أن يعتقد المؤجر بحسن نية وقت وضع المنقولات في العين أنيا مملوكة للمستأجر، وفي هذه الحالة يثبت له حق الامتياز عليها، وحسن النية مفترض حتى يقوم الدليل على العكس، ويكفي أن يتوافر حسن النية وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر، وفي هذه الحالة لا يكون للمؤجر حق امتياز عليها كما إذا كان المستأجر صانعا أو مدير لفندق أو بائعا بالمزاد، فهذه المصنوعات الموجودة بالعين ليست ملكا للمستأجر وإنما هي ملك لعملائه¹ ولم يكتفي المشرع بإعطاء المؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر وحقا في حبس هذه المنقولات، بل دعم هاذين الحقين بحق ثالث هو حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات وبفضل هذا الحجز يستطيع المؤجر أن يجعل حقه في الحبس منتج، إذ يمنع به المستأجر من إخراج منقولاته من العين المؤجرة أو يستردها إذا أخرجت، وبفضله أيضا يستطيع المؤجر أن يجعل حق الامتياز منتجا إذ لولاها لاستطاع المستأجر أن يتصرف في المنقولات لحائز حسن النية فيتملكها ويضيع بذلك على المؤجر حق الامتياز، أما بعد الحجز فلا يجوز للحائز حسن النية أن يحتج بحقه على المؤجر²

فالمؤجر يستطيع توقيع الحجز التحفظي دون أن يكون لديه سند تنفيذي، ويكفيه أن يقدم عقد الإيجار لقاضي الأمور المستعجلة ليحصل منه على أمر بالحجز. فإذا وقع الحجز يعين حارس قضائي على المنقولات، ويمنع بذلك أن تنتقل إلى يد الغير، وإذا كانت هناك مسؤولية جنائية على الحارس القضائي فضلا عن أن حق الامتياز لا يضيع متى وقع الحجز التحفظي في ميعاده حتى ولو انتقلت حيازة المنقولات إلى شخص حسن النية كما سبق القول وهذا الحجز يستطيع المؤجر أن يوقعه على المنقولات سواء أكانت موجودة في العين المؤجرة وهذا

1 - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 503 .

2 - زهدي يكن ، المرجع السابق ، ص 276 .

ما يسمى بحجز منقولات المستأجر وأما إذا كانت قد نقلت من العين المؤجرة بشرط أن يوقع الحجز في ظرف ثلاثين يوماً من نقلها وهذا ما يسمى بالحجز الاستحقاقى أو الحجز الاستردادي¹ وفي الأخير ومن خلال ما سبق أردنا الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يلزم المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين على خلاف المشرع المصري.

الفرع الثالث : تقادم دين الإيجار.

يعد دين الأجرة من الديون الدورية المتجددة التي تتقادم بخمس سنوات تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الاستحقاق مع ملاحظة سريان المدة بالنسبة إلى كل قسط من أقساط الأجرة على حدى من تاريخ استحقاقه ولا يسري التقادم الخماسي إلا على دين الأجرة فقط ، اما المبالغ الأخرى فلا تسقط إلا بالتقادم الطويل حتى ولو كانت ناشئة عن عقد الإيجار ، وذلك كالتعويض الواجب للمؤجر عن إساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة مثلاً .²

ولما كانت الأجرة من الحقوق المتجددة فان دين الأجرة يتقادم بمضي خمس سنوات من تاريخ وجوب أدائها على المستأجر طبقاً لنص المادة 309 فقرة 1 من التقنين المدني ، لكن هذا الحكم لا يسري على غير الأجرة ، ولذا لا يخضع مبلغ التعويض الذي قد يحكم به للمؤجر قبل المستأجر لمدة التقادم هذه ، وإنما يتقادم بمضي 15 سنة . ووفقاً لنص المادة 308 من التقنين المدني . كما انه بمقتضى نص المادة 313 فقرة 2 من التقنين المدني ،

فانه اذا حُرر سند بحق المؤجر في الجرة فلا تتقادم إلا بمضي 15 سنة . كذلك حسب نص المادة 344 من تقنين الإجراءات المدنية ، فانه اذا صدر حكم من القضاء يلزم المستأجر بدفع الأجرة ، فلا تتقادم إلا بمضي 30 سنة من تاريخ صدورها .³

غير ان حقوق أصحاب الفنادق عن اجر الإقامة تسقط بمضي سنة واحدة طبقاً لنص المادة 312 من التقنين المدني . وكل هذه المواعيد تحسب بالأيام ، ولا تحسب فيها اليوم الأول وفقاً لنص المادة 314 من التقنين المدني ، على انه في المواعيد المقررة في تقنين الإجراءات المدنية والإدارية لا يحتسب فيها اليوم الأول والأخير ، اذا تحتسب المواعيد كاملة وهذا ما نصت عليه المادة 463 منه.⁴

1 - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 512 .

2 - رمضان ابو السعود ، العقود مرجع سابق ، ص 283 .

3 - سمير شيهاني ، مرجع سابق ، ص 202 .

4 - المرجع نفسه ، ص 203 .

المبحث الثاني : الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها :

بمجرد إبرام عقد الإيجار الذي يتمكن من خلاله بالانتفاع بالعين المؤجرة، يلتزم المستأجر بمجموعة من الالتزامات فضلا عن الوفاء بببلى الإيجار تتصل كلها بالعين طوال مدة الإيجار، وتكتسي أهمية لا يمكن إغفالها بالنسبة للمؤجر رغم أنها ليست الدافع الرئيسي إلى التأجير، وتمثل هذه الالتزامات في استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها والامتناع عن إجراء تغييرات فيها إلى جانب الالتزام بردها. وتتداخل هذه الالتزامات فيما بينها، إلا أن هذا التداخل لا ينفي في حقيقة الأمر الاختلاف الموجود بينها، إذ أن التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة يتميز عن باقي الالتزامات الأخرى كالمحافظة عليها من حيث أن تمكين المستأجر من الانتفاع بها واستعمالها وفقا للغرض المعد من أجله يقابله ضرورة تقييد المستأجر بهذا الغرض¹ وقد تضمنت نصوص المواد 743 إلى 746 من القانون المدني من الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة أثناء فترة إيجارها ، والملاحظ أن التعديل قد اقتصر على المادة 747 فقط. ونظرا للارتباط الموجود بين هذه الالتزامات سندرسها مجتمعة في مبحث واحد، فتتطرق إلى الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له (مطلب أول)، ثم ننتقل إلى الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة (مطلب ثان).

المطلب الأول : الالتزام باستعمال العين المؤجرة فما أعدت له:

"يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ." وهو ما تنص عليه المادة 743 من القانون المدني .

و يتضح من هذا النص² أن المشرع قد ألزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة مبينا كيفية هذا لاستعمال، غير أنه لم يرتب جزاءات خاصة عن الإخلال بذلك مما يستدعي الرجوع في بيان هذه الجزاءات إلى القواعد العامة. وللإحاطة بهذا الموضوع نتطرق إلى مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة (فرع أول)، ثم نتعرض إلى الجزاءات المترتبة عن الإخلال به (فرع ثان).

الفرع الأول :مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة.

يلتزم المستأجر في استعماله للعين المؤجرة إتباع كيفية معينة في ذلك (أولا)، كما يقتضي هذا الالتزام أن لا يترك العين دون استعمال (ثانيا).

1 - فايز عبد الله الكندري، أثر استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله، مجلة الحقوق، العدد3 ، السنة السابعة والعشرون، الكويت، يونيو 2003 ، ص 96 .

2- المادة 743 من القانون المدني

أولا : كيفية استعمال العين المؤجرة.

على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق يبين ذلك التزم باستعمالها بحسب الغرض الذي أعدت من أجله استعمال العين المؤجرة حسب ما اتفق عليه وذلك طبقا لما ورد في المادة 743 أعلاه يجب إن عقد الإيجار الذي يرمه المستأجر لا يخوله حقا مطلقا، إنما يقتصر على منحه الحق في استعمال العين المؤجرة وفقا لما وقع عليه الاتفاق بينه وبين المؤجر مما يبين حدود التزامات كلا الطرفين في هذا الشأن¹، كما انه من المتعارف عليه أن يحدد في العقد نطاق الاستعمال المعطى للعين، وعلى المستأجر أن يتقيد بنود العقد وإلا أصبح مخالفا بالتزامه.

إذا اتفق أطراف العقد على كيفية استعمال العين المؤجرة استعمالا معينا وفيما يجب استغلالها والانتفاع بها امتنع على المستأجر أن يستعملها في غير هذا الوجه، إذ لا يجوز له مثلا أن يستعمل العين كمحل تجاري أو مكتب محاماة أو عيادة طبية مثلا وقد اتفقا على استعمالها كمحل سكني، أما إذا لم يتفقا على مجال استعمالها أمكن للقاضي أن يستخلص ذلك من النية المشتركة لهما، كأن يستخلص من بيانات العقد أن استعمال العين لا يخرج عن إطار السكن إذا كان بيانات العين المؤجرة يفيد استعمالها للسكن الراقي والمهادئ .

فلا يجب ان لا يخرج المستأجر في استعماله للعين المؤجرة عما هو متفق عليه في العقد ، غير أنه لا يجوز التشدد في أعمال هذه القاعدة إذا كان العرف يجيز له ممارسة تجارة أخرى في العين فضلا عن التجارة المتفق عليها، أو كان النشاط الذي يرغب في ممارسته يقترب كثيرا من النشاط المتفق على استعماله أو مكملا له، ويراعي في حالة تغيير مجال استعمال العين المؤجرة عدم الإضرار بها²، وكان رأي مجموعة من الفقهاء أنه يمكن للمستأجر أن يغير في استعماله للعين المؤجرة عما هو جاء في العقد طالما لم يضر بها، وذلك قياسا على جواز إحداث تغيير مادي فيها، غير أن هذا القياس لم يعد يصلح بعد تعديل الفقرة الأولى من المادة 747 من القانون المدني، والتي لم تعد تميز إجراء التغييرات المادية في العين المؤجرة دون إذن مكتوب من المؤجر حتى وان لم يتضرر هذا الأخير بالتغييرات.

يجب على المستأجر الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا للاتفاق المحدد وفق بنود عقد الإيجار خاصة وأن المشرع قد اشترط الكتابة في تحريره، لكن قد لا يتفق الطرفان صراحة على مجال هذا الاستعمال، وعندئذ يتعين على المستأجر استعمالها بحسب الغرض الذي أعدت من أجله وفقا للمادة 743 المذكورة سالفًا. ويستدل المستأجر على وجه استعمال العين المؤجرة بالنظر إلى طبيعتها، فإذا كانت أرضا زراعية وجب استعمالها في مجال الزراعة، أما إذا كانت سيارة سياحية وجب تخصيصها للاستعمال الشخصي وليس للنقل

1 - فايز عبد الله الكندري، المرجع السابق، ص 96 .

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 86

العام للأشخاص أو البضائع¹. وإذا لم يتبين من طبيعة العين المؤجرة الغرض الذي تستعمل فيه وجب على المستأجر استعمالها وفقا للغرض المستدل عليه من ظروف الحالة والعرف السائد، أو من قرائن الأحوال كأن يرجع في تحديد ذلك إلى مهنة المستأجر إذا كانت مبينة في العقد، كما قد يرجع إلى طريقة إعداد العين المؤجرة متى كانت طريقة الإعداد تدل على وجه استعمال هذه الأخيرة،² إذ لا يجوز للمستأجر مثلا أن يستعمل العين للسكن إذا كانت موجودة في منطقة صناعية وكان الغرض الذي أعدت من أجله هو استعمالها كمصنع. هذا ويحق للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في أكثر من غرض، كأن تكون العين عبارة عن شقة في عمارة توجد بها شقق ذات استعمالات مختلفة بين ما خصص كسكن أو كعيادة أو كمكتب محاماة... إلخ وفي كل الحالات يكون لقاضي الموضوع سلطة تقديرية مطلقة في تحديد الغرض الذي أعدت من أجله العين المؤجرة.³

ثانيا :عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال.

يشمل التزام المستأجر عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال فلا يقتصر على استعمال العين المؤجرة وفقا للاتفاق أو وفقا لما أعدت له فحسب، إذا كان من شأن هذا الترك أن يلحق أضرار بالعين أو بالمؤجر⁴، ومن الأمثلة على ذلك أن يتضرر المنزل المؤجر لعدم النظافة أو التهوية، تلف الآلات المصنع المؤجر نتيجة عدم استعمالها، أو تضرر الأرض الزراعية المؤجرة بسبب عدم زراعتها⁵. يقتضي الأصل إلزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال، لكن يرد على هذا الأصل استثناءات، منها حالة وجود اتفاق يسمح للمستأجر بأن يترك العين دون استعمال إذا كان لهذا الترك مبرر شرعي المرض أو القوة القاهرة مثلا، وفي هذه الحالة لا تترتب على عاتق المستأجر أية مسؤولية،⁶ ومنها أيضا الحالة التي يكون فيها العرف السائد يميز للمستأجر عدم استعمال العين المؤجرة بشكل مستمر كاستعمال المنزل المؤجر في موسم الاصطياف مثلا، غير أنه إذا تضرر المؤجر من عدم الاستعمال المستمر⁷ للعين تحمل المستأجر لمسؤولية ما لم يوجد مبرر شرعي أو اتفاق يسمح بذلك.⁸

1 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 149 .

2 - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 364 .

3 - مجدي احمد عزام ، أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط1، دار آفاق العلم للنشر والتوزيع ، مصر 2010 ص 243

4 - عبد الحميد الشواربي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية مصر 2004 ، ص268 .

5 - سمير تناغو ، مرجع سابق، ص231.

6 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 150.

7 - سمير تناغو ، مرجع سابق ، ص231.

8 - محمدي فريدة ، مرجع سابق ، ص 74

فإن مجرد ترك العين المؤجرة بدون استعمال لا يترتب مسؤولية على المستأجر إلا إذا لحق المؤجر ضرراً من جراء هذا الترك . فإذا لم يكن من شأن هذا الترك إحداث الضرر فلا مانع من الترك . وفي بعض الأحوال لا يسأل المستأجر عن تركه العين المؤجرة بدون استعمال حتى ولو ترتب ضرر للمؤجر ، ومن هذه الحالات أن يتم الترك نزولاً على شرط في العقد ، كتأجير منزل للتصيف ، وأما بمقتضى العرف ، كإغلاق المحل التجاري المدة اللازمة لأعمال الجرد السنوي ، أو لقضاء إجازة جرى العرف بها ، وإما بسبب ظرف طارئ كترك المستأجر الأرض الزراعية دون زراعة بسبب تعذر ربيها ، أو اضطرار مستأجر المسكن إلى تركه بسبب خطر يهدده ، كان تكون الدار مهددة بالسقوط مثلاً ¹ .

يعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه إذا ترك العين المؤجرة دون استعمال وكان ذلك ضاراً بها وجاز للمؤجر أن يطلب من القضاء تعيين حارس عليها يتولى استعمالها وإدارتها لحساب المؤجر وان يطلب الفسخ مع التعويض ، كما يجوز للقاضي – إذا لم يجد هناك مبرر للفسخ – أن يلزم المستأجر بالاستعمال عن طريق التهديد المالي ، أو تقرير وضعها تحت الحراسة ² .

إذا كان عدم الاستعمال من شأنه الإضرار بالعين المؤجرة يصبح حقاً وواجباً في واحد أن ، فالقيام بالترميمات التأجيرية يعد واجباً لأن الامتناع عنه يؤدي إلى إلحاق الضرر بالعين المؤجرة ، كما أن عدم استعمال هذه الأخيرة قد يؤدي بشكل مباشر إلى انخفاض قيمتها الإيجارية بسبب العزوف عن استئجارها للاعتقاد بأن تركها دون استعمال ناجم عن كونها معيبة ³ . والملاحظ أن المشرع لم يتطرق إلى حالة ترك العين المؤجرة دون استعمال ، وفي ذلك يجذب لو أن المشرع – حماية منه لقيمة العين الإيجارية – أن ينص على هذه الحالة في نص خاص حتى ولو أمكن للقاضي تطبيق القواعد العامة عند حدوث نزاع بشأن ذلك .

إحداث المستأجر لتغييرات في العين المؤجرة

تقضى المادة 580 من القانون مدني بأنه .:

(1_ لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشئ عنه أي ضرر للمؤجر .

2 فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز

إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتضى .)

مضمون هذا الالتزام :

إذا كان المؤجر يلتزم أصلاً بان لا يحدث بالعين أو بملاحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها 571

المادة 2 من القانون المدني فإنه يقابل هذا الالتزام ، التزام المستأجر بان لا يحدث تغييراً ضاراً بالعين

1- رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 301

2 - نفس المرجع ، ص 302 .

3 - هلال شعوة ، المرجع سابق ، ص 150 .

الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار على المستأجر

المؤجرة أو بملحقاتها بدون إذن من المؤجر . والمقصود بالتغيير هنا هو التغيير الذي يلحق مادة العين المؤجرة أى التغيير المادي ، إما مجرد تغيير استعمال العين ، فلقد سبق بيان حكمه .

ومثال التغيير المادي أن يقوم المستأجر بفتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة أو التغيير في وضع غرف المنزل تغييرا ماديا كتقسيم الحجرة إلى حجرة إلى حجرتين ببناء مستقل أو إدخال حجرة في أخرى وهدم ما بينهما من حائط أو تقسيم محل كبير إلى محلين حتى ولو كان هذا التقسيم مفيدا للمستأجر ، أو هدم صور المنزل ، أو قلع شجرة من أشجار الحديقة أو سد بعض المراوي أو المصارف في الأراضي الزراعية أو انتزاع آلات المصنع أو التغيير في اسم المحل أو المتجر ، إما إذ لم يلحق التغيير مادة الشيء المؤجر وإنما اقتصر على كيفية الانتفاع به ، كان جائزا طالما إن المستأجر لم يتجاوز في انتفاعه الغرض الذي أجرة العين من اجله ، مثال ذلك إن يجعل المستأجر غرفة معدة للطعام وغرفة للنوم أو العكس .

الفرع الثاني : جزاء الإخلال بالالتزام باستعمال العين المؤجرة.

يعد المستأجر مخلا بالتزامه باستعمال العين المؤجرة إذا لم يراع في استعماله الكيفية المتفق عليها أو الغرض الذي أعدت من أجله العين، أو ترك هذه الأخيرة دون استعمال مما أضربها أو بالمؤجر، فإذا اخل المستأجر بالتزامه ، بان ترك العين المؤجرة دون استعمال ، أو استعمالها في غير ما أعدت له الحد المؤلف بالنسبة للشخص المعتاد كما لو استعمل العين بشكل يضر بصحة الغير أو يقلقهم ويؤثر على راحتهم ، أو يستعملها لغرض مناف للنظام العام والآداب ، فللمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني ، بان يستعمل العين وإلا يتركها دون استعمال ، وان يقتصر في استعمالها على الغرض المقصود من الإيجار ، وان يستعملها الاستعمال المؤلف . وللمؤجر كذلك حق طلب فسخ عقد الإيجار ، وان كان للقاضي سلطة تقديرية في ذلك ، فقد يقبل طلب فسخ عقد الإيجار ، وان كان للقاضي سلطة تقديرية في ذلك ، فقد يقبل طلب الفسخ وقد يرفضه لعدم أهلية الإخلال الذي وقع من ¹ المستأجر وللمؤجر أخيرا أن يطلب التعويض عما لحق به من ضرر نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه ، سواء كان قد طلب التنفيذ العيني أو الفسخ . على أن المشرع لم يشر إلى حالة الفسخ إذا غير المستأجر استعمال العين وفقا لما أعدت له أو اتفق عليه ولكن هذا لا يمنع من طلب المؤجر للفسخ طبقا للقواعد العامة في القانون المدني أي تطبيقا لنص المادة 119/1 من التقنين المدني ² . ولم ينص المشرع على جزاء خاص عند الإخلال بهذا الالتزام م، إلا أنه تطبيقا للقواعد العامة يجوز للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني (أولا)، أو بالفسخ (ثانيا).

1- سمير شيهاني ، مرجع سابق ، ص 188 .

2 - مرجع نفسه ، ص 189 .

أولا :التنفيذ العيني.

إذا أحل المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة على النحو السابق بيانه جاز للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني لهذا الالتزام متى كان ممكنا، وذلك بإجبار المستأجر على أن يستعمل العين بحسب الاتفاق أو بحسب الغرض الذي أعدت من أجله، كما يقتضي التنفيذ العيني إلزام المستأجر بالعودة إلى استعمالها إذا سبق له وأن تركها دون استعمال¹

ثانيا :الفسخ.

يجوز للمؤجر أن يطالب بفسخ الإيجار إذ ثبت إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة، ولا يلزم القاضي بإجابة طلبه نظرا للسلطة التقديرية التي يتمتع بها، فقد يرفض طلبه إذا رأى أن الضرر الناجم عن هذا الإخلال يمكن رفعه مع الاطمئنان إلى عدم عودة المستأجر إلى ارتكاب ما أوجب مسؤوليته،² أو إذا رأى أن جسامته الإخلال لا يبرر طلب الفسخ فعندئذ يجوز له الحكم بالتنفيذ العيني، فضلا عن ذلك قد يمهل المستأجر إلى أجل معين لتنفيذ التزامه وفقا للمادة 119 من القانون المدني،³ وقد يتجنب هذا الأخير الحكم بالفسخ بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها والقيام بالترميمات اللازمة لصيانتها⁴.

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز له فضلا عن ذلك أن يطالب بالتعويض عن الضرر الناجم عن إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة.⁵

يلتزم المستأجر - كما أرينا - باستعمال العين المؤجرة وعدم تركها دون ذلك، وفي المقابل ق يده المشرع في هذا الاستعمال بضوابط معينة، بحيث لا يجوز له أن يجري فيها تغييرات إلا في حدود معينة يقتضيها حسن الانتفاع بهذه العين.

المطلب الثاني : الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

غاية المستأجر من وراء إبرام عقد الإيجار استعمال العين المؤجرة على الوجه الذي يحقق انتفاعه الكامل بها، وفي المقابل يلتزم هذا الأخير باستعمال العين على نحو لا يلحق بالمؤجر ضرر، ويقتضي هذا الالتزام كما رأينا أن يتقيد بكيفية الاستعمال التي وقع عليها اتفاق الطرفين أو الغرض الذي أعدت من أجله العين المؤجرة، كما يتمتع عن إجراء تغييرات عليها، وحماية لحق المؤجر وعدم الإضرار به يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين ويتحمل المسؤولية عند كل إخلال⁶. وللإلمام بالموضوع نتطرق إلى مضمون الالتزام بالمحافظة على العين

1 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص522.

2 - محمد حسن قاسم ، مرجع سابق ، ص 929.

3 - هلال شعوة ، مرجع سابق، ص151.

4 - مجدي احمد عزام ، مرجع سابق ، ص 243 .

5 - محمدي فريدة ، مرجع سابق ، ص 75.

6 هلال شعوة، مرجع سابق ، ص154

المؤجرة (فرع أول)، ثم نتطرق إلى قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية (فرع ثان). ثم إلى مسؤولية المستأجر عن فساد أو هلاك العين (فرع لثث).

الفرع الأول :مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.

من أهم مميزات عقد الإيجار الطابع المؤقت إذ يضع تحت تصرف المستأجر عين مملوكة للمؤجر قصد استعمالها والانتفاع بها لمدة محددة، وطالما كان مصير العين المؤجرة هو ردها للمؤجر عند نهاية الإيجار فإنه يتعين على المستأجر أن يحافظ عليها،¹ وذلك بالقيام بأمر هي الاعتناء بالعين المؤجرة والقيام بالترميمات التأجيرية (أولاً)، (ثانياً)، إخطار المؤجر بما يستوجب تدخله.

أولاً :الاعتناء بالعين المؤجرة.

"يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي." وهو نص المادة 740 من القانون المدني على أنه تعد هذه الفقرة تطبيقاً للقواعد العامة إذ تنص الفقرة الأولى من المادة 172 من القانون المدني على أنه:"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، هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك." يستفاد من هاتين الفقرتين أنه للحفاظ على العين المؤجرة وملحقاتها يتعين على المستأجر أن يبذل عناية الرجل المعتاد، فهذا الالتزام هو التزام ببذل عناية وليس التزام بتحقيق نتيجة، وعليه يكون المستأجر موفياً بالتزامه بمجرد بذله العناية اللازمة في هذا الشأن² ، ويجب أن يراعى في بذله هذه العناية النقص الحاصل في العين المؤجرة والاستعمال الطبيعي لها ، كما يتعين عليه أن يأخذ بعين الاعتبار اختلاف الظروف والأحوال، ويبقى للقاضي السلطة في تقدير ما إذا كان المستأجر قد التزم في عنايته بما يبذله الرجل العادي في الحفاظ على العين المؤجرة أم لا، ومن الأمثلة قيام المستأجر بتهوية العين أو تدفيتها تجنباً لتلفها، عدم استعماله لوسيلة تدفئة خطيرة... إلخ³.

ثانياً :قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية:

تقضي المادة 582مدني بأنه يلتزم مستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك ، من الثابت أن واجب الحفاظ والعناية بالشيء المؤجر يقتضى من المستأجر أن يقوم ببعض الإصلاحات البسيطة في العين المؤجرة والتي يقضى بها العرف ويطلق عليها الترميمات التأجيرية .

1- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط 3 ، دن، مصر، 2013 ، ص213

2 - جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، د.ط، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013، ص 102 .

3 - سمير عبد السيد تنناغو، مرجع سابق، ص236

فالترميمات التأجيرية إذن عبارة عن ترميمات أو إصلاحات بسيطة يقتضيها الاستعمال المألوف والعادي للعين المؤجرة . وقد سبق لنا بيان متى يعد الترميم تأجيرياً فيكون على عاتق المستأجر ، وبين أن يكون ضرورياً للانتفاع أو لحفظ العين فيقع على عاتق المؤجر .

ويشترط لإلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية مايلي من شروط:

أولاً : أن يكون هناك عرف يقضي بذلك ، وهذا هو ما ورد في صدر نص المادة 582 من القانون

المدني المصري . فالمستأجر غير ملزم بإجراء كل الترميمات التأجيرية التي تقتضيها الاستعمال المألوف ، وإنما يلتزم فقط منها بتلك التي يقضي العرف بتحميله بها . وعى ذلك فالترميمات البسيطة التي لا يقضى العرف أن يقوم المستأجر بإجرائها فلا يمكن إجباره عليها ، مثال ذلك أن العرف لا يلزم المستأجر ببياض العين المؤجرة أو تغيير ألوانها أو دهان أرضياتها.¹

ولكن يدخل في الترميمات التأجيرية ، إصلاح النوافذ والأبواب والألواح الزجاج والأقفال والمفاتيح ، وأيضاً إصلاح الأرضيات أياً كان نوعيتها إذا كان التلف ناشئاً عن الاستعمال المألوف . ويعد من الترميمات التأجيرية أيضاً الترميمات البسيطة التي تحتاجها الأسقف والحوائط والمراميات المثبتة في الجدران وصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والميازيب وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف ، طالما كانت بسيطة ويجري بها العرف . إما إذا كانت ترميمات كبيرة كان يتطلب الأمر هدم حائط وإعادة بنائه ، فإنها تقع على عاتق المؤجر كما يدخل في الترميمات التأجيرية إصلاح الأجراس الكهربائية وأجهزة الإضاءة فهي على عاتق المستأجر ويدخل فيها أيضاً تنظيف المكان المؤجر في نهاية الإيجار قبل رده للمؤجر .

وفي شأن تأجير الأراضي الزراعية يدخل في مفهوم الترميمات التأجيرية تطهير المساقى والمرابى والمصارف وصيانتها ، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأصوار والآبار وجز الحشائش ونزع الأعشاب الضارة ويدخل فيها أيضاً الترميمات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألوف للملحقات الأرض الزراعية كزرايى المواشى والمخازن وبيوت الفلاحين .² وهذا وقد ورد بخصوص تلك الترميمات نص المادة 614 مدني والذي يقضى بان (على المستأجر ان يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمرابى والمصارف وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأصوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق أو العرف بغيره) .

(ويلاحظ أن هذا النص الأخير ليس مجرد تطبيق للقاعدة الواردة في المادة 582 ذلك أن المستأجر لا يلتزم بإجراء الترميم التأجيرى وفقاً للمادة 582 إلا إذا قضى العرف بذلك ، فشرط التزام المستأجر شرط

1 - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 315 .

2 - المرجع نفسه ، ص ، 316 .

إيجابي هو وجود عرف يقضي بتحملة الترميم ، إما شرط إلزام مستأجر الأرض الزراعية بالترميمات التي عدتها المادة 614 فهو عدم وجوب عرف يقضى بغير ذلك ، فهو شرط سلبي) .

وإذا كان الشئ المؤجر منقولاً ، فإنه يدخل في مفهوم الترميمات التأجيرية مثلاً وبالنسبة للسيارة إصلاح أبوابها ومقاعدتها وإطاراتها وكافة أجهزتها الكهربائية والميكانيكية وأدوات الجر فيها إذا كانت تلك الترميمات بسيطة وناشئة عن الاستعمال المألوف العادي للسيارة ، أما الترميمات الكبيرة كإصلاح الموتور بطول الاستخدام أو قدمه فيقع على عاتق المؤجر ما لم يثبت إن الخلل نشئ عن استعمال المستأجر أو خطئه أو خطئ أحد تابعيه ، وكذلك الحال أيضاً في المنقولات الأخرى .¹

ولكن ما الحكم في حالة تعدد المستأجرين وكانت هناك أجزاء مشتركة للاستعمال الشائع بينهم (مثال ذلك الترميمات التي يحتاجها مدخل العقار والباب الخارجي والسلم والأسطح والمصعد الخ) يذهب رأى إلى أن الترميمات التأجيرية التي تحتاجها تلك المرافق المشتركة تكون على عاتق المستأجرين تقسم بينهم بنسبة استعمال كلا منهم لتلك الأجزاء المشتركة .

ويذهب رأى ثان إلى أن هذه الترميمات تكون على عاتق المؤجر حيث أن أحداً من المستأجرين لا يسيطر على تلك الأجزاء المشتركة وإنما يسيطر عليها عادة هو المؤجر عن طريق أحد أتباعه (البواب) وقد تكون هذه الترميمات قد تسبب في تطلبها أجنبي لا صلة للمستأجرين به ومع ذلك يجوز جعلها على المستأجرين إذا اشترط المؤجر ذلك عليهم أو قضى العرف به ، وإذا ثبت أن أحداً بالذات من المستأجرين هو الذي تسبب في هذه الترميمات بأخطائهم فإنها تكون عليه وحده .

ويذهب رأى ثالث إلى عدم التزام أى من المستأجرين بإصلاح الأشياء المشتركة بينهم إلا إذا ثبت أن التلف قد حدث بخطئه ، ويرجع السبب في ذلك إلى أنه يغلب أن يقصد المتعاقدان ترك مسؤولية حفظ الأشياء المشتركة على عاتق المؤجر ، فضلاً عن أن العرف لدينا قد جرى على ذلك .

ويقول آخرون أن هذه الترميمات لا يلزم بها المستأجرون ، إلا من يكونوا منهم قد تسبب في الحاجة إليها بخطئه ولكن لا يلتزم المؤجر بها ولا يمكن إجباره عليها .

والواقع إن الأجزاء المشتركة المخصصة لانتفاع العام للمستأجرين يصعب أن تكون في عناية ورعاية أحدهم ، ولذلك فهي دائماً في عناية لمؤجر وإتباعه ، ولذلك فالأصل أن يتحمل المؤجر بهذه الترميمات إلا أن تكون راجعة لخطئ أحد المستأجرين أو أحد أتباعه فيتحمل بها هذا المستأجر وحده ، وفيما عدا ذلك فالمسؤولية تقع على عاتق المؤجر بالنسبة إلى هذه الترميمات ويجوز إجباره قضاء على القيام بها إلا إذا وجد اتفاق أو عرف مخالف .

1 - رمضان ابو السعود ، مرجع سابق ، ص 317 .

ويراعى أن الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وبياض ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه ، وتنظيف خزانات المياه أو صيانتها وإصلاح المصاعد وما شبه فهي على المؤجر ما لم يثبت إنها راجعة إلى خطأ المستأجر فيلتزم بها .¹

ثانياً : إن لا يوجد اتفاق على إعفاء المستأجر من إجراء هذه الترميمات التأجيرية ، فالالتزام بالقيام بها ليس من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على خلافه ، ومثل هذا الاتفاق قد يتضمن مجرد إعفاء المستأجر من إجراء الترميمات التأجيرية ، وقد يتضمن إلزام المؤجر بالقيام بها ، ولكن نرى انه إذا اتفق على إعفاء المستأجر منها ، فهي تقع على المؤجر بعد ذلك ولا يجوز له أن يتخلص من عبئها وإلا اثر ذلك على حسن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

ثالثاً: أن لا يثبت المستأجر ان هذه الترميمات أصبحت لازمة بسبب أجنبي لا يدي له فيه .²

الملاحظ أن المادة 1755 مدني فرنسي تقضى (بان الترميمات التأجيرية لا تكون على عاتق المستأجر اذا كان السبب فيها هو قدم العين أو نشأت عن قوة قاهرة) . ويفهم من هذا النص أن أساس التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية هو افتراض الخطأ في جانبه ، وبالتالي ينتفي هذا الخطأ إذا ثبت أن هذه الترميمات ترجع أسبابها لقدم البناء ا والى قوة قاهرة ا والى عيب في البناء ذاته .

أما في التقنين المدني المصري الحالي فلم يورد فيه المشروع نص مماثلاً لنص المادة 1755 مدني فرنسي ، بل ورد في المذكرة الإيضاحية للمادة (876) من المشروع التمهيدي (أن المشروع أراد مخالفة حكم المادة 1755 مدني فرنسي والتي تقضى بان الترميمات التأجيرية لا تكون على المستأجر إذا صارت نتيجة قدم العين ، واخذ بحكم القانون البولوني المادة 373/2 وقانون الالتزامات السويسري المادة 263/2 لما في تطبيقه العملي من يسر) .

وإذا كان الأمر كذلك فيجب الرجوع إلى حكم القواعد العامة ، وطبقاً لهذه القواعد ، لا يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية إذا استلزمها قوة قاهرة أو كانت راجعة إلى عيب في العين المؤجرة ، فكل هذا يعد سبباً أجنبياً لا يسأل عنه المستأجر ، فالتلف الراجع إلى سبب أجنبي لم ينتج من الاستعمال العادي المؤلف للعين ولا عن خطأ المستأجر وبهذا يتخلف أساس تحمل المستأجر بها ، عبي إثبات حصول التلف نتيجة لسبب أجنبي على عاتق المستأجر ، فأساس هذا التحمل لا يقوم على فكرة افتراض الخطأ في جانب المستأجر - كما هو الحال في القانون الفرنسي - وإنما على أساس أن تلك الترميمات يقتضيها الاستعمال العادي المؤلف للعين المؤجرة ، وعلى ذلك يلتزم المستأجر بها أياً كانت حالة العين المؤجرة ، قديمة ام جديدة

1 - رمضان ابو السعود ، مرجع سابق ، ص 217 .

2 - المرجع نفسه ، ص 218 .

و تنص المادة 494 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والحارفي بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك " طبقا لهذا النص يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار "التأجيرية"، وذلك من منطلق التامه بالمحافظة على العين المؤجرة،¹ وينصب التزامه على الترميمات التي جرى عرف الجهة على أن يتحملها المستأجر كإصلاح زجاج النوافذ مثلا، أما الترميمات التي لم يجر العرف على أيهما من التزاماته فلا يلتزم بإجرائها كإصلاح السلام... إلخ.²

تجدر الإشارة إلى أن التزام المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية ينحصر في تلك التي يتطلبها الاستعمال العادي للعين المؤجرة، أما إذا كانت الحاجة إليها تعود إلى سبب أجنبي كالقوة القاهرة أو فعل الغير فإن المستأجر في هذه الحالة غير ملزم بإجرائها³. إن قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية التزام لا يتعلق بالنظام العام، وعليه يجوز لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على ما يخالف ذلك، كأن يرد اتفاقهما على إعفاء المستأجر من إجرائها أو على أن يتحمل الطرفان نفقات هذه الترميمات مناصفة بينهما أو أن يرد الاتفاق على التشديد فيها كإدخال تجديد الطلاء ضمن الترميمات التأجيرية... إلخ.⁴ يستمر التزام المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية إلى غاية انتهاء مدة الإيجار وذلك حتى يتمكن من رد العين المؤجرة على الحالة التي تسلمها عليها.

ثانيا : إخطار المؤجر بما يستوجب تدخله.

تنص المادة 497 من القانون المدني على أنه: "يجب على المستأجر أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار بها." انطلاقا من هذا النص يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر من شأنه تهديد سلامة العين المؤجرة أو الإضرار بها، كأن تحتاج هذه الأخيرة إلى ترميمات لا تختمل التأخير، ويقوم بهذا الإخطار فورا حتى يتمكن المؤجر من اتخاذ الإجراءات اللازمة لتفادي تضرر العين،⁵ ومثالها تسرب المياه من القنوات العمومية، فأساس التزام المستأجر بالإخطار هو علمه بالأمر التي تشكل تهديدا لسلامة العين المؤجرة لكونه حائرا لها حيازة مادية، في حين لا يلتزم بالإخطار متى كان المؤجر عالما بهذه الأمور أو كان من المفروض أن يعلم بها⁶.

1 - محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط 2، (البيع، التأمين "الرمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص 944

2 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 162

3 - مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ط 1، د.د.ن، مصر، 2002، ص 269.

4 - هلال شعوة، مرجع سابق، ص 163.

5 - أحمد شرف الدين، مرجع السابق، ص 226.

6 - محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 78.

لم تحدد المادة 497 شكلا خاصا للإخطار فقد يكون كتابيا بواسطة محضر قضائي أو برسالة موصى عليها أو عادية وقد يكون شفويا، وكيفما كان شكل الإخطار يتحمل المستأجر عبء إثبات القيام به، كما لم تحدد المادة ميعادا لهذا الإجراء إنما اكتفت بالنص على ضرورة القيام به فورا، أي يتعين على المستأجر المبادرة به في أقرب وقت ممكن دون تأخير وإلا تحمل المسؤولية.¹ والملاحظ أن التعديل الذي طرأ على المادة 497 لم يأت بجديد يذكر في جوهر الموضوع سوى إضافة مصطلح "المؤجرة" فقط والذي لم يكن موجود قبل التعديل.

جزاء إخلال المستأجر بالالتزام :

إذا لم يقيم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية في أحوال وجوبها ، كان مقصرا في تنفيذ التزامه ويحمل بالمسؤولية . فللمؤجر - ووفقا للقواعد العامة - ان يجبره على إجراء الترميم (التنفيذ العيني) ، وللمؤجر أيضا أن يستصدر من القضاء اذنا بالقيام بالترميم بنفسه على نفقة المستأجر ولا يجوز للمستأجر اذا طلب المؤجر التنفيذ العيني أن يقتصر على عرض التعويض.²

ولكن هل يملك المؤجر مطالبة المستأجر بالترميم وإجباره على ذلك لمجرد ظهور الحاجة إليه وإثناء مدة الإيجار ، أم يجب عليه أن ينتظر حتى انقضاء الإيجار ؟

ذهب البعض إلى أن المستأجر لا يلتزم بإجراء تلك الترميمات إلا بعد نهاية الإيجار ما دامت الترميمات لا تستوجب الاستعجال ولا ينشئ عن إرجائها خطر على العين لاحتمال أن يقوم المستأجر بها من تلقاء نفسه وذهب آخرون إلى القول بعدم إعطاء المؤجر هذا الحق مطلقا إلا في نهاية الإيجار وذلك على أساس أن تلك الترميمات بسيطة لا يمكن أن ينشئ من إرجائها خطر على العين ، ولان في إعطاء المؤجر الحق في مطالبة المستأجر القيام بها أثناء مدة الإيجار فتحا لباب نزاع مستمر .

ويذهب رأى آخر - وهو الراجح هنا - إلى أن المستأجر يعتبر مخرجا بالتزامه بمجرد أضرار المؤجر له بالقيام بالترميم المطلوب ووقوع هذا الإخلال يستوجب أن يطبق عليه الجزاء فورا ، فلا يوجد في نصوص القانون ولا في حكم القواعد العامة ما يوجب على المؤجر الانتظار حتى تنتهي مدة الإيجار . إما القول بانتفاء مصلحة المؤجر في المطالبة بإجراء الترميم قبل انقضاء الإيجار فهو قول لا يصدق على إطلاقه ، ذلك انه قد يحدث أحيانا أن يؤدي التأخير في إجراء الترميم إلى ضرر يصيب المؤجر أو يلحق بالعين المؤجرة ، كما لو حدث تلف بصنبور المياه ، وكان من شأن تركه دون إصلاح أن ينساب الماء فيتلف العين المؤجرة او يحمل المؤجر بقيمة هذه المياه المناسبة إذا كان هو المتحمل بها أصلا .

1 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 164 .

2 - رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص 318.

3 - المرجع نفسه، ص 318 .

ولكن اذا لم تكن للمؤجر مصلحة في إلزام المستأجر بإجراء تلك الترميمات فورا ولثناء مدة الإيجار ، كما لو كان التلف الحاصل بسيطا لا يؤدي تأخير إصلاحه إلى تفاقمه ، كان للقاضي أن يمهل المستأجر إلى وقت انتهاء الإيجار ، نزولا على حكم المادة 157/2 مدني

وللمؤجر بدلا من المطالبة بالتنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار لإخلال المستأجر بالتزام من التزاماته، وذلك بالتطبيق لحكم القواعد العامة ، ووفقا لهذه القواعد قد ترى المحكمة عدم إجابة المؤجر إلى طلبه لانعدام أو تفاهة الضرر الذي يدعي المؤجر حصوله نتيجة عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيلية ، ويلاحظ انه إذا ما قام المستأجر بالترميمات المطلوبة قبل النطق بالحكم ، ما جاز للمحكمة أن تقضي بالفسخ .¹ وللمؤجر سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، الحق في مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الذي أصابه بسبب عدم إجراء الترميمات التأجيلية أو التأخير في إجرائها. ويدخل في مقدار التعويض الذي تقدره المحكمة ، المصروفات اللازمة لإجراء هذه الترميمات وأيضا التعويض عن خلو المنزل في أثناء فترة الترميم ومصروفات الدعوى وغيرها .

وأخيرا لا يوجد ما يمنع المؤجر من أن يتنازل عن حقه في الرجوع على المستأجر ، وقد يفهم هذا التزول من سكوت المؤجر عن المطالبة خاصة إذا انتهى الإيجار ومضى على انتهائه مدة طويلة ، كما قد يفهم هذا التزول في حالة تسلم المؤجر للعين المؤجرة من المتاجر دون إبداء أية تحفظات أو ملاحظات ولكن في غير هذه الأحوال لا يسقط حق المؤجر إلا بمضي مدة التقادم الطويل .²

الفرع الثاني :مسؤولية المستأجر عن فساد أو هلاك العين المؤجرة.

إن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة لن يكتمل إلا بمسألته عما قد يلحق هذه الأخيرة من فساد أو هلاك على اعتبار أنه الحائز المادي لها أثناء فترة الانتفاع بها ، غير أن مسؤولية المستأجر في هذا الصدد تختلف باختلاف ما إذا كان الفساد أو الهلاك قد حصل بسبب الاستعمال غير المألوف للعين المؤجرة (أولا)، أم بسبب الحريق الذي نشب فيها (ثانيا).

أولا :المسؤولية عن فساد أو هلاك العين بسبب الاستعمال غير المألوف لها.

تنص الفقرة الثانية من المادة 495 من القانون المدني على أنه..."وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا."

طبقا لهذا النص يتحمل المستأجر أثناء انتفاعه بالعين المؤجرة مسؤولية الفساد أو الهلاك الذي قد يصيبها نتيجة الاستعمال غير المألوف لها، ويعد استعمال العين استعمالا غير مألوف إذا كان مخالفا لما وقع عليه اتفاق

1 - رمضان ابو السعود ، مرجع سابق ، ص 319.

2 - المرجع نفسه ، ص 320 .

الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار على المستأجر

الطرفين في العقد أو لعرف الجهة الساري بهذا الشأن، أو كان استعمالها لا يتوافق وطبيعة هذه الأخيرة، وتقوم مسؤولية المستأجر هنا على أساس التزامه ببذل عناية الرجل العادي ¹.

إن المسؤولية في هذه الحالة هي مسؤولية مفترضة، إذ يفترض أن فساد العين المؤجرة أو هلاكها إنما يرجع سببه إلى إهمال أو تقصير المستأجر، وفي المقابل يمكن لهذا الأخير أن يبرأ مسؤوليته إذا أثبت بذله للعناية اللازمة في المحافظة على العين، أو أثبت أن الفساد أو الهلاك الذي لحق بها يرجع إلى سبب أجنبي كفعل الغير أو القوة القاهرة أو العيب في البناء ²، كما يمكن للمستأجر أن يثبت ارتباط الضرر الحاصل بالاستعمال العادي للعين المؤجرة على اعتبار أن مسؤوليته تعد قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس ³

ثانيا :المسؤولية عن فساد أو هلاك العين بسبب الحريق.

"المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله. فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولا عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إن كان يسكن العقار إلا إذا أثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق." وهو نص المادة 496 من القانون المدني على أنه طرق هذا النص إلى المسؤولية الناجمة عن نشوب حريق في العين المؤجرة وتحديدًا في العقار، وتختلف مسؤولية المستأجر هنا باختلاف الحالتين المواريتين:

الحالة الأولى :استعمال العين المؤجرة من طرف مستأجر واحد.

تقع مسؤولية فساد أو هلاك العين المؤجرة بسبب احتراقها على أساس خطأ المفترض بقريضة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس على المستأجر ⁴ إذ لا يمكن لهذا الأخير أن يدفع المسؤولية عنه بنفي الخطأ في جانبه أو بإثبات بذله لعناية الرجل العادي في المحافظة على العين، لكن في المقابل يستطيع أن يتخلص من هذه المسؤولية إذا أثبت أن نشوب الحريق كان يرجع إلى سبب أجنبي كالقوة القاهرة، ومثاله أن تؤدي صاعقة كهربائية إلى احتراق العين المؤجرة، أو يثبت فعل الغير ومثاله أن يلقي شخصا مواد مشتعلة بدخل العين، كما قد يدرأ المسؤولية عنه بأن يثبت أن نشوب الحريق يرجع إلى عيب في البناء كأن يلامس المبنى المؤجر أسلاك الكهرباء، أو إلى فعل المؤجر نفسه كإهمال قيامه بأعمال الصيانة، وبذلك فإن التزام المستأجر في هذه الحالة هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية .

1 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 168

2 - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 79

3 - ذيب عبد السلام، عقود الإيجار المدني، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 ص 44

4 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 166

الحالة الثانية: استعمال العين المؤجرة من طرف عدة مستأجرين.

يتحمل مسؤولية نشوب حريق في عقار مؤجر لعدة مستأجرين كل واحد منهم بالنسبة للجزء الذي يشغله في العقار، ولا يكون بوسعهم أن يتضامنوا فيها ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بذلك، والحكم ذاته يطبق على المؤجر إذا كان يقطن في هذا العقار. وتقوم المسؤولية في هذه الحالة على أساس الخطأ المفترض في جانب جميع المستأجرين، إذ يجوز لكل واحد منهم أن يدرا المسؤولية عن نفسه بأن يثبت أحد الأمرين:

الأمر الأول: أن يثبت أن الحريق الذي نشب في العقار المؤجر يرجع إلى بسبب أجنبي كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر، وعندئذ يستفيد جميع المستأجرين الآخرين من هذا الإثبات.

الأمر الثاني: أن يثبت أن الحريق الذي نشب في العقار المؤجر قد بدأ في جزء يشغله مستأجر آخر غيره، وعندئذ يتحمل هذا الأخير المسؤولية عن كل الأضرار التي أصابت العقار بسبب الحريق، ويطبق نفس الحكم إذا أثبت أن نشوب الحريق قد بدأ في الجزء الذي يشغله المؤجر أو أحد تابعيه¹.

إذن على المستأجر أن يبذل كل ما في وسعه في سبيل المحافظة على العين المؤجرة طالما أنه ملزم بردها في نهاية الإيجار.

وفي ختام هذا المبحث نستخلص أن المشرع قد ألزم المستأجر بمجموعة من الالتزامات المتداخلة فيما بينها، طيلة مدة الإيجار إلا أن هذا التداخل لا ينفي حقيقة الاختلاف الموجود بينها، فيلتزم باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم باستعمالها بحسب الغرض الذي أعدت من أجله، ويقتضي هذا الالتزام عدم تركها دون استعمال إذا كان من شأن هذا الترك إلحاق الضرر بالعين المؤجرة وهذا الترك يسبب هلاكها أو بالمؤجر، لكن المشرع قد سمح له استثناءا بعدم استعمالها إذا كان لذلك ما يبرره شرعا كالقوة القاهرة، ويعد المستأجر ملما بالتزامه إذا لم يراع في استعماله للعين الكيفية المتفق عليها في العقد أو الغرض الذي أعدت من أجله، أو تركها دون استعمال مما أضر بها أو بالمؤجر، وطبقا للقواعد العامة يترتب عن هذا الإخلال حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع التعويض. كما يتمتع المستأجر - بحسب الأصل - عن إجراء تغييرات في العين المؤجرة خلال فترة انتفاعه بها، ويجوز له استثناءا إحداث صنف منها نظرا لأهميتها، فإذا استأذن المؤجر كتابيا أمكنه إحداث التغييرات المادية، أما عن التغييرات التي يسمح له بإجرائها فهي تلك التي يتطلبها حسن الانتفاع كوضع أجهزة لتوصيل الكهرباء، غير أن إحداث هذه الأخيرة يتقيد بشروط، ويترتب عن كل إخلال حق المؤجر في التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض. وحماية لحق المؤجر وعدم الإضرار به يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة طالما كان مصير هذه الأخيرة هو ردها في نهاية الإيجار، وفي هذا الإطار يتعين عليه أن يبذل عناية الرجل العادي في الاعتناء بها، وأن يقوم بالترميمات التأجيلية الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، كما يتعين عليه المبادرة

1 - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 332 333 334

بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه تهديد سلامة العين كأن تحتاج إلى ترميمات مستعجلة، ويسأل المستأجر باعتباره الحائز المادي للعين المؤجرة خلال فترة انتفاعه بها عن كل فساد أو هلاك يصيبها سواء بسبب الاستعمال غير العادي لها أو بسبب نشوب حريق فيها على أساس الخطأ المفترض من جانبه.

المبحث الثالث : الالتزام برد العين المؤجرة .

يجوز المستأجر العين المؤجرة بمقتضى عقد الإيجار ، وهو عقد مؤقت بطبيعته ، حيث انه من العقود الزمنية ذات الطابع المؤقت فإن استعمال المستأجر للعين المؤجرة وانتفاعه بها يتقيد بمدة معينة يتعين عليه احترامها، وعلى ذلك فإنه من المنطقي أن يلزمه المشرع بالالتزام أساسي يتمثل في رد العين إلى المؤجر في نهاية مدة العقد،¹ ونظرا لأهمية هذا الالتزام فلا يجوز الاتفاق على إعفاء المستأجر منه² ولا يقتصر الالتزام بالرد على العين المؤجرة فحسب إنما يمتد ليشمل أيضا جميع ملحقاتها سواء ما سلم منها حين إبرام العقد أو ما نشأ عنه لاحقا أثناء فترة الانتفاع³.

ولقد نظم المشرع أحكام الالتزام المستأجر بالرد في المادتين 502 و 503 من القانون المدني بعد أن ألغى المادة⁴، 504 وانصب التعديل المستحدث على المادة 503 فقط، والتي تطرقت إلى الحالة التي يجب أن يتم عليها رد العين المؤجرة، أما المادة 502 غير المعدلة فقد تعرضت إلى الالتزام بالرد بقولها: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر."

إن دراسة التزام المستأجر بالرد يتطلب البحث أيضا عن حق هذا الأخير في الرجوع على المؤجر للمطالبة بما يكون قد أنفقه على العين المؤجرة في سبيل انتفاعه بها على اعتبار أن رد العين يشمل أيضا النفقات التي حملها المستأجر من ذمته الخاصة، وعليه سندرس مضمون الالتزام برد العين (مطلب أول)، وجزاء الإخلال به (مطلب ثان)،

المطلب الأول:مضمون الالتزام برد العين المؤجرة

بمجرد انتهاء الإيجار ينتهي حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة بغض النظر عن سبب هذا الانتهاء حتى ولو كان قبل انقضاء مدته بسبب الفسخ، فإذا انتهى الإيجار وجب على المستأجر رد العين إلى المؤجر،⁵

1 - جواد كاظم جواد سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، ط 1، منشورات زين. الحقوقية، بيروت لبنان، 2013 ص 197 .

2 - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 961 .

3 - محمد عبد المقصود حسن داود، الضوابط الشرعية والقانونية لاختلاف المؤجر والمستأجر، دار الجامعة الجديدة . للنشر، د.ط، مصر، 2000 ص 141 .

4 - كانت المادة 504 الملغاة تنص على حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه في سبيل إدخال التحسينات العادية على العين المؤجرة مما يزيد من قيمة العقار.

5 - عصام انور سليم ، مرجع سابق ، ص 419

ويأتي الالتزام بالرد نتيجة لالتزام المؤجر بالتسليم و نتيجة لكون المستأجر حائزا لشيء مملوك لغيره¹ فلا يجوز له بدون موافقة المؤجر أن يرد شيئا آخر فهو يلتزم برد العين ذاتها التي تسلمها ولا أن يطالب بتعويض عما زاد في قيمتها إذا لم تكن تلك الزيادة من فعله ، ولكن يسأل المستأجر عن أي عجز أو نقص في العين المؤجرة ما لم يكن ذلك راجعا لسبب أجنبي . ويلتزم المستأجر برد ملحقات العين المؤجرة أيضا . فإذا كان التسليم قد تم بموجب محضر ذكرت فيه تلك الملحقات وجب على المستأجر ردها ووفقا لبيائها في هذا المحضر ، وإلا وقع عبء إثبات تلك الملحقات على المؤجر ولو كانت هذه القيمة زائدة ، ولتحديد مضمون هذا الالتزام تنطبق إلى كيفية الرد وحالة العين المؤجرة حينها(فرع أول)، ثم إلى ظروف الرد ونفقاته (فرع ثان).

الفرع الأول : كيفية الرد و حالة العين المؤجرة حينها.

"يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، ويجرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك. إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس. المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لأي نسب إليه." هذا ما تنصت عليه المادة 503 من القانون المدني .

وبناء عليه إذا انتهت مدة انتفاع المستأجر فإنه يلتزم برد كل ما تسلمه بموجب عقد الإيجار، فيلتزم برد العين المؤجرة ذاتها ولا يجوز له أن يرد شيئا آخر حتى ولو كان أفضل مما تسلمه، كما يلتزم أيضا برد ما قد تشتمل عليه العين من ملحقات² ، وتنطبق إلى كيفية رد العين المؤجرة (أولا)، ثم نعرض إلى حالة العين المؤجرة حين الرد (ثانيا).

أولا : كيفية رد العين المؤجرة.

يتم رد العين المؤجرة بنفس الكيفية المتبعة في استلامها فيقوم المستأجر بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن هذا الأخير من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق، ويجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بوضع العين تحت تصرفه، فإذا قام بهذه الخطوة عد موفيا بالتزامه بالرد حتى ولو لم يستول عليها المؤجر استيلاء ماديا، ويتم الإخطار بإحدى الطرق التي يسمح بها القانون في هذا الشأن ما لم يشترط شكلا خاصا بذلك، ويراعى في رد العين المؤجرة الكيفية التي تتوافق وطبيعة العين، فرد المنقولات يكون بالمانولة اليدوية أي بتسليمها في يد المؤجر، أما رد العقارات فيكون بإخلائها من محتوياتها ومثاله إخلاء المستأجر للمنزل مما يحويه من أثاث مع تسليم مفاتيحه للمؤجر، أو إخلاء المستأجر للأرض الزراعية المؤجرة من الآلات والمواشي³ .

يتخذ التزام المستأجر بالرد إحدى الصورتين، فقد يكون فعليا أو حكما، فالرد الفعلي يتحقق بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر وتمكينه من استلامها دون أي عائق أو بإخلاء العين مع إخطار المؤجر

1 - أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة)، ج 3. منشورات زين الحقوقية، لبنان 2007، ص 500

2 - محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 962.

3 - أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط 3، د.د.ن، مصر، 2013، ص 255

بذلك، أما الرد الحكمي أو المعنوي فيسمى كذلك لعدم انتقال العين المؤجرة إلى المؤجر رغم ذلك يعد المستأجر موفياً بالتزامه، كأن ينقضي الإيجار المبرم بين الطرفين ويبقى المستأجر حائزاً للعين ليس بصفته مستأجراً إنما بصفته مودعاً لديه أو مستعير وهذا بسبب التغيير في صفة الحيازة،¹ ويجوز للمستأجر أن يرد العين المؤجرة إلى نائب المؤجر أو خلفه العام أو إلى شخص آخر يختاره المؤجر، كأن يطلب هذا الأخير تسليم العين المؤجرة إلى مستأجر جديد.²

ثانياً: حالة العين المؤجرة عند الرد.

يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار إن يرد ما استأجره بالحالة التي هو عليها ، بغير تلف حاصل من فعله أو بفعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر الثاني، إلا أن وجد شرط يخالف ذلك³ ومعنى ذلك إن المستأجر كان يجب أن يرد العين بالحالة التي هي عليها وقت انتهاء الإيجار ، ولكن كان المستأجر مسؤولاً عن التلف الذي يصيب العين المؤجرة بفعله أو بفعل الأشخاص المذكورين في النص . وكان الرأي السائد فقهاً وقضياً إن المؤجر كان عليه عبء إثبات الخطأ في جانب المستأجر . وعلى ذلك فإن المستأجر تبرأ ذمته بمجرد رد العين حتى ولو أصابها تلف أو ضرر لم يكن موجوداً من قبل ، فهو ملزم برد العين بحالتها الموجودة عليها عند انتهاء الإيجار فإذا ادعى المؤجر أن ما أصاب العين من تلف كان راجعاً إلى فعل المستأجر أو احد تابعيه ، فعليه إثبات ذلك⁴ .
أما التقنين المصري الجديد فتقضي المادة 591 منه بأنه:

- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من تلف أو هلاك لسبب لا يد له فيه .

- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، افترض حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حلة حسنة .

يتبين من هذا النص أن على المستأجر أن يرد العين بالحالة التي تسلمها عليها ، ويقع عبء إثبات هذه الحالة على المستأجر ، فإذا لم يقدّم بإثبات هذه الحالة في محضر تسليم ، افترض انه تسلمها بحالة حسنة إلى أن يثبت هو عكس ذلك بان يثبت مثل إن التلف كان موجوداً عند التسليم ، وانه رضي بحالتها كما هي وان حالة العين عند ردها مطابقة لما كانت عليه وقت التسليم ، وله هذا الإثبات بكافة طرقه لتعلقه بواقعة مادية .

1 - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، ط 2، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2011، ص 303 .

2 - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 189

3- المواد 463/378 من القانون المدني المصري القديم .

4 - رمضان أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 335 .

فإذا ثبت أن حالة العين عند ردها تختلف عن حالتها وقت تسلمها المستأجر ، فإن الأخير لا يسأل عما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف بسبب لا يرجع إلى خطئه ، لا يسأل عن المستأجر أو سبب قدم في البناء أو بسبب الاستعمال العادي المألوف للعين المؤجرة ، كذلك تنتفي مسؤولية المستأجر إذا اثبت انه بذل في رعاية العين والحفاظة عليها عناية الرجل المعتاد ، وانه لم يصدر منه أو من إتباعه اي تقصير يمكن ان يتسبب عنه الهلاك أو التلف ، فاذا اثبت المستأجر ذلك فان مقتضى هذا ان الهلاك أو التلف قد وقع بغير خطئه فلا يسأل عنه هذا ما لم يكن التلف أو الهلاك قد حصل بسبب الحريق ، حيث يجب عليه للتخلص من المسؤولية في هذه الحالة ان يثبت ان الحريق سببا اجنبيا لا يد له فيه .

ويلاحظ انه إذا اخفق المستأجر في إقامة الدليل الذي ينفي مسؤوليته عن الهلاك أو التلف ، كان مسؤولا عن ذلك مسؤولية تعاقدية والتزم بتعويض المؤجر عما حدث في العين المؤجرة من هلاك أو تلف¹ . ويراعي أن القواعد السابقة والخاصة بمسؤولية المستأجر عن تلف العين أو هلاكها عند ردها ف نهاية الإيجار لا تتعلق بالنظام العام ، وبالتالي يجوز الاتفاق على ما يخالفها فقد يشترط المؤجر على المستأجر أن يظل الأخير مسؤولا عن اي تلف أو هلاك يحدث بالعين حتى ولو كان مصدره القوة القاهرة ، ويجوز من ناحية أخرى أن يشترط المستأجر على المؤجر بالا يلتزم في نهاية الإيجار إلا برد العين المؤجرة بحالتها وعدم مسؤوليته عن اي تلف أو هلاك يكون حادثا بها في ذلك الوقت .

طبقا للفقرة الأولى من المادة 503 السالفة الذكر يلتزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، وحتى يتمكن المستأجر من معرفة حالة العين عند تسلمها يتعين عليه الرجوع إلى المحضر أو البيان الوصفي المحرر بشأن ذلك ، إذ يعتد في رد العين بالحالة التي تمت معاينتها في عين المكان أو في حالة أحسن ، فإذا تطابقت هذه الحالة مع الحالة التي كانت عليها عند التسليم عد المستأجر موفيا بالتزامه² . يلاحظ أن المشرع في تعديله للمادة 503 قد أدخل على بداية الفقرة الأولى مصطلح "يجب" ما قد يعزز ربما من إلزامية رد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، خاصة وأن المشرع قد مكن طرفي عقد الإيجار من تحرير محضر أو بياني يضمن مواصفات العين المؤجرة وملحقاتها عند الرد وهو ما لم تنص عليه هذه الفقرة قبل التعديل ، هذا ويلاحظ أن المشرع في تعديله لهذه المادة قد نقل النص على مسؤولية المستأجر عن هلاك العين أو فسادها بسبب أجنبي من الفقرة الأولى إلى فقرة ثالثة جديدة تنطبق عليها لاحقا .

طبقا للفقرة الثانية من المادة 503 السالفة الذكر إذا قام المستأجر برد العين المؤجرة دون أن يحضر محضرا أو بيانا وصفيا بذلك ففي هذه الحالة يفترض المشرع أن المؤجر قد استرد العين المؤجرة في حالة حسنة، ويعد هذا الافتراض قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس بكافة الطرق لأن الرد واقعة مادية. كما يلاحظ أن التعديل

1 - رمضان ابو السعود المرجع السابق ، ص 336 .

2 - عصام انور سليم ، مرجع سابق ، ص 425

الذي طرأ على هذه الفقرة يعد تعديلا جوهريا، ذلك أن المشرع قد جعل من استرداد المؤجر للعين المؤجرة في حالة حسنة أمرا مفترضا متى قام المستأجر بالرد دون أن يجر المحضر أو البيان الوصفي الذي نصت عليه الفقرة الأولى، بينما كانت الفقرة الثانية قبل التعديل تنص على افتراض تسليم المستأجر للعين في حالة حسنة إذا لم يجر محضر التسليم أو البيان الوصفي، إذن فنص هذه الفقرة تناول حالة العين عند تسلمها من قبل المستأجر، أما بعد التعديل فقد انصبت على حالة هذه الأخيرة عند الرد .

الفرع الثاني :ظروف الرد ونفقاته.

لم يورد المشرع نصوصا خاصة بشأن ظروف الرد ونفقاته باستثناء نص المادة 502 من القانون المدني والتي تطرقت إلى زمان الرد، وعليه يتوجب الرجوع في بيان ذلك إلى أحكام القواعد العامة، وفيما يلي نتطرق إلى ظروف الرد (أولا)، ثم نعرض إلى نفقاته (ثانيا).

أولا :ظروف الرد.

يقصد بظروف الرد زمان رد العين المؤجرة إلى المؤجر (أ)، وكذلك مكانه (ب)

أ: زمان الرد.

طبقا للمادة 502 المذكورة آنفا فإن رد العين المؤجرة إلى المؤجر يكون عند انقضاء الإيجار وذلك بانتهاء المدة المتفق عليها بين المتعاقدين أو المحددة قانونا،¹ كما قد ينقضي الإيجار قبل انتهاء مدته كأن يفسخ العقد نتيجة إخلال المؤجر أو المستأجر بإحدى الالتزامات المفروضة عليهما، أو أن يتفق الطرفين على اعتبار العقد مفسوخا بمجرد حدوث الإخلال دون حاجة إلى حكم قضائي، كما قد ينتهي الإيجار قبل انتهاء مدته بانفساخ العقد، وذلك في الحالة التي يصبح فيها تنفيذ أحد الطرفين لالتزامه مستحيلا، وفي هذه الحالات يكون المستأجر ملزما برد العين المؤجرة إلى المؤجر فور انتهاء الإيجار دون مماطلة².

وطبقا للمادة 200 من القانون المدني والمادة 120 منه يجوز للمستأجر عند انتهاء مدة الإيجار أن يحبس العين المؤجرة بأن يمتنع عن ردها حتى يستوفي الحقوق التي تثبت له تجاه المؤجر كالمصروفات الضرورية أو النافعة التي يكون قد أنفقها على العين، ويثبت للمستأجر الحق في الحبس على اعتبار أنه الحائز المادي لها، إذن فاستعماله لهذا الحق سواء بالامتناع عن الرد أو التأخر فيه لا يعد إخلالا منه بالتزامه مما يجعله في منأى عن تحمل أية مسؤولية بهذا الخصوص³. من جانب آخر قد يرى القاضي أن ظروف المستأجر تقتضي منحه أجلا مناسباً حتى يتمكن من رد العين المؤجرة إلى المؤجر على أن يبذل المستأجر في وفائه بالتزامه عناية الرجل الحريص وفقا للمادة 210 من القانون المدني .

ب : مكان الرد.

1 - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص 609

2 - هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 191

3 - احمد شرف الدين ، مرجع سابق ، ص 256

لم يورد المشرع ضمن النصوص المنظمة لعقد الإيجار نصا خاصا يحدد المكان الذي ترد فيه العين المؤجرة إلى المؤجر، لذا يتعين الرجوع إلى أحكام القواعد العامة في المادة 282 من القانون المدني السالف درستها بصدد بيان مكان التسليم. انطلاقا من هذه المادة يلتزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر في المكان المتفق عليه بين الطرفين على أن يكون مكانا للرد، فإن لم يوجد اتفاق وجب الرجوع في بيان ذلك إلى عرف الجهة التي تتواجد بها العين، فإن لم يكن هناك عرف فإن مكان الرد في هذه الحالة يختلف باختلاف طبيعة العين، فإذا كانت شيئا معينا بالذات كالعقارات مثلا وجب ردها في مكان وجودها وقت التعاقد، أما إذا كانت شيئا معينا بالنوع وجب ردها في موطن المدين وهو المستأجر، أو في مركز مؤسسته إذا كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين من الأعمال المتعلقة بهذه المؤسسة.

ثانيا: نفقات الرد.

طالما لم يورد المشرع نصا خاصا يحدد الطرف الذي يتحمل نفقات رد العين المؤجرة فإنه يتوجب الرجوع في بيان ذلك إلى أحكام القواعد العامة، وتحديدًا المادة 283 من القانون المدني التي تجعل نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك، وبما أن المستأجر هو المدين فإنه يتحمل المصاريف التي تتطلبها عملية رد العين المؤجرة إلى المؤجر، ويراعى أن نفقات الرد لا تشمل نفقات تسلم المؤجر للعين بعد وضعها تحت تصرفه وإعلامه بذلك، فهذه النفقات الأخيرة يتحملها المؤجر لأن تسلم العين المؤجرة التمام في ذمته وليس في ذمة المستأجر¹.

رأينا أن التزام المستأجر برد العين المؤجرة يأتي كنتيجة لكونه حائزا لشيء مملوك لغيره وكنتيجة لالتزام المؤجر بالتسليم، ويتم الرد بوضع العين تحت تصرف هذا الأخير بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق، وعلى المستأجر أن يتقيد في ذلك بالزمان والمكان على النحو السابق بيانه، لكن يترتب عن إخلال هذا الأخير بالتزامه تعرضه للجزاءات القانونية.

كما ذكرنا سابقا أن المستأجر ملزم برد العين بنفس الحالة التي تسلمها لها، وقد ينفق المستأجر مصروفات على العين، وهذا ما سنبيعه في أنواع المصروفات وقد يزيد المستأجر في قيمتها كما لو زاد من عدد الغرف الموجودة في الدار المؤجرة أو أقام مستودع في حديقة الدار. فهل يلتزم المؤجر برد ما زاد في قيمة العين أم لا؟ وما هي حقوق كل من المؤجر والمستأجر كنتيجة لالتزامهم المتقابل؟

الفرع الثالث: حكم المصروفات.

قد ينفق المستأجر مصروفات على العين، وهذه المصروفات إما أن تكون مصروفات ضرورية أو مصروفات نافعة أو كمالية وهذا ما سنبيعه فيما يلي:

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 611

أولاً: المصروفات الضرورية.

يقصد بالمصروفات الضرورية المصروفات التي ينفقها المستأجر من أجل حفظ العين من الهلاك أو التلف، كالمصروفات التي ينفقها من أجل إعادة بناء الجدار الآيل للسقوط، وهنا نطرح التساؤل التالي: هل يستطيع المستأجر الرجوع بما أنفقه من مصروفات ضرورية على المؤجر؟
وجواباً على ذلك نرى أنه يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفق عند انتهاء عقد الإيجار، ولكن إذا كان ما أنفقه قد تم بإذن من المؤجر جاز له الرجوع على المؤجر قبل انتهاء العقد، وقد قدمنا أن المصروفات الضرورية لحفظ العين يلتزم بها المؤجر ويجوز أن يقوم بها المستأجر ويرجع بها على المؤجر تطبيقاً للقواعد العامة، وللمستأجر حق حبس العين حتى يستوفي هذه المصروفات، كما أن له حق امتياز على المنقول المؤجر، أما العقار فالامتياز على للمقاول أو المهندس¹ الذين قاموا بالأعمال اللازمة لحفظ العين¹.

ثانياً: المصروفات الكمالية.

ونقصد بها المصروفات التي يدفعها المستأجر من أجل تزيين العين وتجميلها من أجل المنفعة الشخصية، كالمصروفات التي ينفقها من أجل إحداث الزخارف والنقوش على الجدران وإكساءها بالورق الملون وغير ذلك. ومما سبق الذكر أن المؤجر لا يلتزم بأن ينفق على العين. المصروفات الكمالية، ولكن هل يجوز للمستأجر إنفاق هذه المصروفات والرجوع بها على المؤجر؟
إذا كان ما أحدثه المستأجر عائداً لمنفعة الشخصية فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك. وإذا انتهى عقد الإيجار وجب على المستأجر إعادة العين إلى الحالة التي كان عليها، فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب على عند انقضاء الإيجار إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ما لم يتفق على غير ذلك. ويطرح التساؤل هنا هل يجوز له نزع ما جرده بهذه المصروفات؟
نعم يجوز له ذلك بشرط إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وذلك لإثراء المؤجر على حساب المستأجر²، وهو ما قضت به المادة 839 فقرة 3 من القانون المدني: "..... وإذا كانت المصروفات كمالية، فليس للحائز أن يطالب بشيء منها. غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت، بشرط أن يرد الشيء بحال الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم".

ثالثاً: المصروفات النافعة.

يقصد بها المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة من أجل تحسينها ورفع قيمتها والزيادة في منفعتها، وهي ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك وتكون المصروفات النافعة على ثلاثة أنواع:

1 - علي هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة لمنشر والتوزيع، عمان، سنة 2006 ص 324.

2 - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 615.

الصف الأول: المصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات البسيطة للانتفاع وهي واجبة على المستأجر وبالتالي لا يحق الرجوع بما أنفقه على المؤجر.

الصف الثاني: المصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات الضرورية للانتفاع بها وهي واجبة على المؤجر، ويحق للمستأجر القيام بها ومن ثم الرجوع على المؤجر بما أنفق إذا توفرت الشروط المعينة¹.

الصف الثالث: كل المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على تحسين العين المؤجرة سواء الصف الأول أو الثاني وهي ليست واجبة على المؤجر ولا على المستأجر، فإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر تغييرات في العين وزادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انقضاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك ومن أمثلتها إحداث بناء أو غرس نباتات في العين وإجراء تجديدات فيها وإدخال بعض الخدمات إليها كالغاز وإحداث شبكة للتكييف المركزي والكهرباء وأجهزة توصيل المياه وما يشابه ذلك، على شرط ألا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها. وبالاستناد إلى هذه القواعد يمكن استبيان الأحكام الخاصة بما يحدد المستأجر من تغييرات وهذا ما سنبيحه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: حكم التغييرات.

يراد بالتغييرات أو التجديدات جميع الأعمال التي تصدر عن المستأجر كما سبق القول والتي تؤدي إلى زيادة قيمة العين وتحسين انتفاع، ولا تتعارض مع مصلحة المؤجر والمستأجر، وقد تتجسد في بناء، وهو الشيء المتماسك المتصل بالأرض اتصال قلرا، كإضافة طابق أو بناء حائط، وقد تكون التجديدات في صفة غرس نباتات أو تحسينات على نحو يزيد في منفعة العين، وقد تتم تلك التجديدات من دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضة، وقد تتم بعلم المؤجر ومن دون اعتراضه كما قد تجرى بأمر المؤجر وهذا ما سنبيحه فيما يلي:

إذا انقض الإيجار وكان المستأجر قد بنى في العين بناء أو غرس أشجار فيها أو أقام تحسينات أخرى مما يزيد في قيمتها، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر ومن دون علمه، ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، وإذا كان ذلك يضر بالعين. جاز للمؤجر أن يتملك ما استحدثه المستأجر بقيمته المستحقة

للقلع¹، أما إذا أحدث المستأجر شيئا من ذلك بعلم المؤجر ومن دون اعتراضه، ومعنى ذلك أن المؤجر قد علم بالتحسينات ولم يعارض فيها، وهنا يعتبر المؤجر موافقا على إقامة الأبنية وأنها قد حصلت برضاها الصريح أو الضمني ويتضح ذلك في الحالات التالية:

1 - جعفر الفضلي الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاول، دراسة في ضوء التطور القانوني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة لمنشر والتوزيع، عمان، سنة 2014، ص 259

الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار على المستأجر

- 1 - إذا قضى عقد الإيجار بأن لم ستأجر الحق في إحداث الأبنية أو أي تحسينات أخرى.
 - 2 - إذا قضى العقد بأن المستأجر إذا أحدث أبنية أو ما شابه ذلك فعممي إزالتها برعاية العقد.
 - 3 - إذا أورد بالعقد بأن ليس للمستأجر حق البناء في العين، و إن فعل ذلك غلبي إزالتها أو أن يقيها لم وجر بلا تعويض.
 - 4 - إذا أتفق غلبي أن للمستأجر الحق في البناء أو الغرس شرط أن تكون الأبنية ملك للمؤجر برعاية الإيجار.
 - 5 - إذا تعيد المستأجر عن طريق الوعد ببيعها للمؤجر .
 - 6 - إذا كان العقد وضع شرطاً للمستأجر بإزالة الأبنية في نهاية العقد وهذا حسب نوع اتفاق المتعاقدين مادام هذا الاتفاق غير مخالف للآداب ولا للنظام العام² .
- فإذا لم يوجد اتفاق واقتصر المؤجر غلبي الموافقة الصريحة أو الضمنية بأن علم ولم يعارض هنا يستبقي المؤجر غلبي البناء أو التحسينات الأخرى لأنه كان موافقاً غلبي استحداثها، ويرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين ما أنفقوه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمتها وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة في حالة ما إذا أقام منشآت غلبي أرض ملهوكه لغيره وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها³
- وفي حالة عدم وجود اتفاق ولا موافقة صريحة أو ضمنية بشأن الأبنية أو غرس النباتات أو التحسينات التي أجرها المستأجر في العين، فإنه يجوز للمؤجر مبدئياً طلب إزالتها أثناء سريان عقد الإيجار إلا إذا علم بما وسكت فيفترض أنه قد وافق غلبي إقامتها ولا يكون له الحق بطلب إزالتها كما سبق وأن رأينا. إلا أنه يجب أن ننظر للقضية من ناحية أخرى وهي ما إذا كانت الأبنية أو النباتات التي غرست لا تتعارض مع ما أعدت له العين بحسب الطبيعة أو بحسب الاتفاق أو لم يكن من شأن استحداث هذه التجديدات إضرار بالعين المؤجرة وكانت إزالتها بعد نهاية العقد ممكنة دون أي ضرر، ففي مثل هذه الحالات يجوز أن يقال بأن ليس للمؤجر أي وجوب لمنع المستأجر من إقامتها أثناء سريان عقد الإيجار خصوصاً إذا كانت ذات فائدة للمستأجر، وإلا عدّ المؤجر مسيئاً في استعمال حقه في طلب الإزالة دون الاستناد إلى سبب صحيح مقبول ووجهي⁴
- أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فإنه يلتزم بأن يرد لم ستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، وغلبي المستأجر إثبات علم المؤجر وموافق غلبي إحداث ذلك (تجديدات) بكل وسائل الإثبات.

1- جواد كاظم جواد سمس، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، منشورات زين الحقوقية، دون بمد وسنة نشر، ص 25

2- نفس المرجع، ص 207 .

3- معوض عبد التواب، المرجع في التعميق عمى نصوص القانون المدني، الطبعة السابعة، الجمد السابع، مكتبة. عالم الفكر والقانون لمنشر والتوزيع، نشر، سنة 2004، ص 73 .

4 - نزيه كبار، العقود المسماة، البيع الإيجار والكفالة، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة لمكتاب، بيروت، دون سنة نشر. ص 304 .

المطلب الثاني : جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة

يجب على المستأجر أن ينفذ التزامه برد العين المؤجرة في نهاية الإيجار تنفيذًا صحيحًا وبحسن نية، فإذا تخلف عن ذلك عد محلاً بهذا الالتزام ، غير أن إخلال المستأجر قد يتحقق إما بالامتناع عن رد العين المؤجرة أصلاً إلى المؤجر وإبقائها تحت حيازته دون سند، وإما بالتأخر في ردها عن الزمان المحدد لذلك، كما يتحقق الإخلال أيضاً برد العين في حالة مغايرة للحالة التي كانت عليها عند التسليم، أو بردها في غير المكان الذي يجب أن ترد فيه،¹ وفي كل هذه الحالات يتعرض المستأجر للجزاءات القانونية²، فيكون للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني (فرع أول)، كما يكون له فضلاً عن ذلك أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق به جراء الإخلال بهذا الالتزام (فرع ثان).

الفرع الأول :التنفيذ العيني.

إذا انقضى الإيجار دون أن ينفذ المستأجر التزامه بالرد على الوجه المبين آنفاً جاز للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، أي بإجباره على رد العين المؤجرة متى كان ذلك ممكناً بأن كانت العين لا تزال قائمة تحت يده، فإذا بقي المستأجر شاغلاً للعين بعد انقضاء مدة الإيجار ولم يردها كان للمؤجر في سبيل ذلك دعوى شخصية وأخرى عينية،³ غير أن استعمال المؤجر لإحدى هاتين الدعويتين أو الجمع بينهما يتطلب تحديد صفة هذا الأخير ما إذا كان مالكا للعين المؤجرة أو صاحب حق عيني آخر عليها أم لا في الفرضيين التاليين:

الفرع الثاني :المؤجر ليس مالكا للعين المؤجرة ولا صاحب حق عيني عليها.

إذا لم يكن المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو صاحب حق عيني عليها فليس له أن يرفع الدعوى العينية، لكن في المقابل ونظراً لكونه طرفاً في عقد الإيجار يجوز له أن يرفع دعوى شخصية بالاستناد إلى عقده وذلك للمطالبة باسترداد العين، وعليه فإن مصدر هذه الدعوى هو عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر⁴.

الفرع الثاني :إذا كان المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو صاحب حق عيني عليها.

إذا كان المؤجر مالكا للعين المؤجرة أو صاحب حق عيني عليها، ففي هذه الحالة يجوز له أن يجمع بين الدعوى الشخصية والدعوى العينية، وذلك بأن يختار منهما الأنجع في سبيل تمكينه من استرداد العين من المستأجر⁵

1 الدعوى الشخصية:

- 1 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 193
- 2 - لم ينص المشرع على الفسخ كجزاء لإخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة إذ لا يتصور أن يطالب المؤجر به طالما أن الرد لا يكون إلا عند انقضاء الإيجار وبالتالي فلا معنى للمطالبة بالفسخ.
- 3 - مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 273
- 4 - عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 431 .
- 5 - عصام أنور سليم، المرجع نفسه، ص 430 .

يمكن للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء بدعوى شخصية يرفعه بصفته مؤجراً يطالب من خلالها المستأجر بتنفيذ التزاماته بالرد تنفيذاً عينياً، وهي دعوى مستمدة من عقد الإيجار يصطلح عليها في العمل بدعوى الإخلاء، وبهذه الدعوى يجوز للمؤجر أن يطلب من قاضي الاستعجال إخلاء العين المؤجرة وطرد المستأجر منها لأن بقاء هذا الأخير في العين بعد انتهاء مدة الإيجار من شأنه تهديد مصلحة المؤجر بخطر عاجل يتمثل في تفويت فرصة انتفاعه بها، كما يعد بقاءه في العين دون الاستناد إلى حق ما اغتصابها لها لذلك يمكن إجباره على إخلائها بهذه الدعوى ما لم يكن هناك شبهة أو ن أو نزاع جدي يتعلق بانتهاء الإيجار¹.

2 الدعوى العينية :

يملك المؤجر في سبيل المطالبة باسترداد العين المؤجرة دعوى عينية يرفعهها ضد المستأجر متى كان مالكا لهذه العين أو صاحب حق عيني آخر عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي، فالدعوى العينية هي دعوى استحقاق ترفع في الحالة التي تكون فيها العين المؤجرة عبارة عن عقار وذلك على مستوى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار، ولقد جرت العادة على أن يلجأ المؤجر إلى الدعوى الشخصية، إلا إذا تعذر عليه إثبات عقد الإيجار وفي هذه الحالة يلجأ إلى الدعوى العينية².

بعد انتهاء مدة الإيجار إذا ادعى المستأجر أن له الحق في البقاء في العين المؤجرة مستندا في ادعائه إلى صفة أخرى غير صفته كمستأجر، ح ق للمؤجر عندئذ اللجوء إلى دعاوى الحيازة على أساس أن حيازة المستأجر للعين المؤجرة ما هي إلا حيازة عرضية بينما حيازة المؤجر هي الحيازة القانونية، وأن بقاء المستأجر في العين بعد انقضاء الإيجار إنما يشكل اعتداء على هذه الحيازة،³ غير أن حق المؤجر في اللجوء إلى دعاوى الحيازة لا يثبت

له إلا إذا كانت العين المؤجرة عبارة عن عقار، أما إذا كانت منقولا فليس للمستأجر استردادها إلا عن طريق دعوى الاستحقاق العينية، أو بإجبار المستأجر على تنفيذ التزامه بالرد تنفيذاً عينياً من خلال رفع الدعوى الشخصية⁴.

من جهة أخرى يجوز للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بفرض غرامة تهديدية على المستأجر عن كل يوم يتأخر فيه هذا الأخير عن رد العين المؤجرة، وذلك للضغط عليه وحثه على تنفيذ التزامه بالرد تنفيذاً عينياً، وإذا رأى القاضي أن مقدار الغرامة لا يكفي لإرغام المستأجر على رد العين جاز له أن يزيد في مقدار هذه الغرامة كلما رأى داعياً لذلك وفقاً لمقتضى المادة 174 من القانون المدني .

1- عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 227.

2 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 194 .

3 - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 967 .

4- عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 228، 227.

تجدر الإشارة إلى أن التزام المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر هو التزام لا يقبل الانقسام، فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أو توفي المستأجر تاركاً عدة ورثة فإنه يجوز للمؤجر عندئذ أن يختار أحد هؤلاء المستأجرين أو الورثة ويطالبه برد العين كاملة مع ما قد تشتمل عليه من ملحقات، ولا يجوز لهذا المستأجر أو الوارث أن يمتنع عن الرد إلا بقدر حصته في العين المؤجرة .

الفرع الثاني: التعويض.

فضلاً عن حق المؤجر في المطالبة بالتنفيذ العيني يجوز له أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق به جزء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة أياً كان شكل هذا الإخلال،¹ وتماشياً مع ما نص عليه المشرع نتطرق فيما يلي إلى التعويض عن التأخر في رد العين (أولاً)، ثم نعرض إلى التعويض عن رد العين في حالة هلاك (ثانياً).

أولاً: التعويض عن التأخر في رد العين المؤجرة .

يستفاد من المادة 502 من القانون المدني السالفة الذكر أن المستأجر ملزم بدفع تعويض للمؤجر في حال استبقائه للعين تحت يده بعد انتهاء مدة الإيجار دون أن يستند في ذلك إلى حق ما،² ويراعى في تقدير التعويض أمران، الأول هو القيمة الإيجارية للعين، والتي يقصد بها أجره المثل أي الأجرة المماثلة لقيمة العين المؤجرة حين انقضاء الإيجار وليس الأجرة المتفق عليها في العقد المنتهي، وتحتسب القيمة الإيجارية عن كل المدة التي استبقى فيها المستأجر العين تحت يده دون الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه القيمة أكبر أو أقل من القيمة الحقيقية للعين، أما الأمر الثاني الواجب مراعاته في تقدير التعويض هو الضرر الذي لحق بالمؤجر بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين، إذ أن استبقاء المستأجر للعين بعد انتهاء مدة الإيجار قد يفوت كسباً للمؤجر بإعادة تأجيرها إلى شخص آخر ببدل إيجار أكبر أو ببيعها بثمن عال³.

ثانياً: التعويض عن رد العين في حالة هلاكها .

استحدث المشرع الفقرة الثالثة من المادة 503 من القانون المدني التي جاء نصها كما يلي: "المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه." وفقاً لهذا النص إذا تبين عند انتهاء الإيجار أن المستأجر قد رد العين إلى المؤجر على غير الحالة التي تسلمها عليها وأن سبب هذا التغيير يعود إلى الهلاك أو التلف الذي لحق بها، جاز للمؤجر أن يطالبه بالتعويض عما أنفقته من مصروفات لازمة في سبيل إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وقت التسليم وعن فترة حرمانه من استغلال العين والانتفاع بها بسبب إصلاحها، لكن في المقابل تنتفي مسؤولية المستأجر إذا أثبت أن التلف أو

1 - هلال شعوة ، المرجع السابق، ص 195 .

2 - لا يلزم المستأجر بالتعويض عن استبقائه للعين تحت يده إذا كان حاسباً لها إلى حين استيفائه للمصروفات التي أنفقها في سبيل الترميمات الضرورية التي هي في الأصل من صميم التزامات المؤجر (د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص.429).

3 - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 258 _ 259 .

الهلاك الذي لحق بالعين المؤجرة قد حصل بسبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة،¹ وأنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة عليها، أي أن ما لحق العين من تلف أو هلاك لا يرجع سببه إلى تقصير من المستأجر في المحافظة عليها، وعليه فإن التزام المستأجر برد العين على حالة تسلمها دون هلاك أو تلف يتبع التزامه بالمحافظة عليها في تحديد المسؤولية².

إن إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة يترتب عنه حق المؤجر في التنفيذ العيني مع التعويض، لكن ماذا عن حكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين مما زاد من قيمتها عند الرد؟
وخلاصة هذا المبحث أن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يتقيد بمدة زمنية معلومة، ويترتب عن ذلك التزامه بردها في نهاية الإيجار، ويأتي هذا الالتزام كنتيجة لكونه حائزاً لشيء مملوك لغيره وكنتيجة للقيام المؤجر بالتسليم، ويتم الرد بوضع العين تحت تصرف هذا الأخير بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها بدون عائق مع إخطاره بذلك، ويرد هذا الالتزام على العين المؤجرة ذاتها التي تسلمها وعلى ملحقاتها، لذا يجب على المستأجر أن يردها على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، وتبين هذه الحالة بالرجوع إلى محضر التسليم أو البيان الوصفي، ويكون الرد عند انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها في العقد أو المحددة قانوناً أو بانقضاء الإيجار قبل انتهاء مدته سواء بالفسخ أو الانفساخ، كما يتعين في هذه العملية مراعاة المكان المتفق عليه بين الطرفين على أن يكون مكاناً للرد، فإن لم يوجد في رجع إلى العرف، فإن لم يوجد عرف ينظم المسألة فإن مكان الرد يختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة.

إذا أخل المستأجر بالتزامه بالرد سواء بالامتناع عنه أو التأخر فيه، أو برد العين على غير الحالة التي تسلمها عليها أو في غير الزمان والمكان المحددين لذلك، جاز للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني بأن يجبر المستأجر على الرد متى كان ذلك ممكناً، ويستعمل في سبيل ذلك دعوى شخصية ودعوى عينية، فإذا لم يكن المؤجر مالكا للعين ولا صاحب حق عيني عليها جاز له أن يرفع الدعوى الشخصية فقط، أما إذا كان هذا الأخير مالكا للعين أو صاحب حق عيني عليها جاز له أن يختار الدعوى الأجمع في سبيل تمكينه من الاسترداد، كما يجوز للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن إخلال المستأجر بالتزامه، ففي حالة التأخر في الرد فإن التعويض يقدر بحسب القيمة الإيجارية للعين والضرر الذي لحق بالمؤجر، أما إذ تم رد العين في حالة هلاك أو تلف فإن تعويض المؤجر يكون بحسب فترة حرمانه من الانتفاع بها إلا إذا أثبت المستأجر أن الهلاك أو التلف قد حصل بسبب أجنبي عنه.

قد يحدث وأن ينفق المستأجر مصروفات على العين المؤجرة أثناء فترة انتفاعه بها مما يزيد من قيمتها، وبالتالي يردها في حالة أحسن من الحالة التي كانت عليها عند التسليم، غير أن أحقية المستأجر في الرجوع بهذه

1 - سمي تنافو، المرجع السابق، ص 253.

2 - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 81.

المصروفات يختلف باختلاف أنواعها، فإذا كانت مصروفات ضرورية لصيانة العين أمكنه الرجوع بها سواء تم إنفاقها بإذن المؤجر أو بدونه، أما بالنسبة للمصروفات غير الضرورية فهي لا تخرج عن كونها مصروفات نافعة أو مصروفات كمالية، فالمصروفات النافعة هي ما ينفقه المستأجر في سبيل إدخال تحسينات على العين والرفع من صلاحية الانتفاع بها والزيادة في قيمتها، ولا يحق له الرجوع بها على المؤجر إذا أنفقها في سبيل الترميمات التأجيرية، في حين يجوز له ذلك إذا أنفقها من أجل القيام بترميمات لازمة للانتفاع، وإذا قام بإدخال التحسينات دون إذن كتابي من المؤجر فإنه يكون ملزماً بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها مع التعويض، وإذا استأذنه في ذلك جاز له الرجوع بما أنفقه أو بقيمة ما زاد في العين، أما المصروفات الكمالية فهي تلك التي ينفقها المستأجر في سبيل تزيين العين المؤجرة تحقيقاً لرفاهيته الشخصية، وبما أن المشرع لم ينص صراحة على حكمها فإنه لا يجوز الرجوع بها على المؤجر.

خاتمة

وخالصة القول أن الحاجة إلى إبرام عقد الإيجار في تزايد مستمر، ومع هذا التزايد اتسعت رقعة المشاكل والصراعات بين طرفيه بسبب التضارب في المصالح وحدوث الإختلالات في الالتزامات المفروضة على كل منهما، وسعي من المشرع إلى تحقيق نوع من التوازن في العلاقة الإيجارية فقد تدخل بسن القانون رقم 05/07 معدلا لبعض نصوص القانون المدني و ملغيا لأخرى، وان أبرز ما استهل به تعديله هو وضع تعريف لعقد الإيجار يجعل من خلاله المؤجر ملزما بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء بدل إيجار معلوم، وما توصلنا إليه من خلال هذا التعريف هو أن المشرع قد قام بحماية للمستأجر باعتباره طرفا ضعيفا ، ونتوقف فيما يلي عند أهم ما خلصنا إليه من استنتاجات واقتراحات.

* بالنسبة للاستنتاجات:

- يستنتج أنه لم يعد بالإمكان إعفاء المستأجر من الترميمات التأجيرية.
- في حالة الهلاك الجزئي للعين المؤجرة فإن التعديل لم يتيح للمستأجر إصلاح هذه العين والرجوع على المؤجر بما أنفقه في سبيل ذلك، مما يمكن معه القول أن المشرع قد أنصف المؤجر بعدم إجباره على رد ما أنفقه المستأجر بل منحه الخيار بين إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ، لأن إصلاح العين في هذه الحالة يعد تجديدا لها وليس ترميما.

- من جهة أخرى جعل المشرع التعرض الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من تابعيه على قدم المساواة فجعل هذا التعرض الأخير بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر، وما يستنتج أن المشرع قد وسع من دائرة أتباع المؤجر خاصة مع استبداله لمصطلح "مأموريه" بمصطلح "تابعيه" فالأتباع "تشمل المأمورين وغيرهم.

- إن اشتراط المشرع للكتابة في عقد الإيجار يعد أمرا في غاية الأهمية، وهذا ما نستخلصه في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة وادعاء كل منهم أحقيته في الانتفاع بها، إذ يعتد المشرع في تحديد الأولويات بثبوت التاريخ فتكون الأولوية لمن كان تاريخه الثابت أسبق.

* بالنسبة للإقتراحات:

- نظرا للاختلاف الموجود بين عقدي البيع والإيجار من حيث الطبيعة والخصائص يا حبذا لو أن يلغي المشرع الإحالة على النصوص المنظمة لتسليم المبيع، وأن يفرد لتسليم العين المؤجرة نصوصا خاصة بها.
- أما بخصوص الائتام بالصيانة فمن الأحسن أن يضع المشرع معيارا للفصل بين ما يعتبر من الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر، وبين ما يعتبر من الترميمات التأجيرية والتي يتحملها المستأجر حتى يتمكن كل طرف من معرفة التزاماته من التزامات الطرف الآخر.

- اكتفى المشرع بإلغاء النص الذي كان يجيز الاتفاق على عدم إلزام المؤجر بالصيانة، وعليه نحبذ لو أنه نص صراحة على عدم جواز الاتفاق على إعفائه من هذا الالتزام على أساس أن القواعد العامة تسمح بمثل هذا الاتفاق وفقاً لمبدأ حرية التعاقد.
- ألغى المشرع النص الذي كان يسمح للمستأجر بالحصول على ترخيص من المحكمة للقيام بالترميمات، وفي نفس الوقت لم يسمح لهذا الأخير بإصلاح العين والرجوع على المؤجر بما أنفقه، وفي هاتين الحالتين كان عليه أن يحدد موقفه من تطبيق النصوص 743 و 747 على العقود التي أبرمت في ظل القانون القديم واستمر العمل بها بعد التعديل.
- كما نقترح إلغاء حق المستأجر في حبس بدل الإيجار لعدم قيام المؤجر بالترميمات على اعتبار أن دفع البدل التزام رئيسي بينما يعد إجراء الترميمات التزام ثانوي، كما أن الإبقاء على هذا الحق يجعل المؤجر تحت رحمة المستأجر الذي يكون بمقدوره الإدعاء بحاجة العين إلى ترميمات كلما رغب في الامتناع عن الوفاء بالبدل.
- إن أعمال التحسينات التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة تشكل تعرض المستأجر في الانتفاع لذا نقترح أن لا يسمح بها المشرع ما لم تكن ضرورية ومستعجلة.
- كان يفضل الإبقاء على النص الذي يمنح للمستأجر الحق في طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار إذا بلغ التعرض المادي حد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة، بإلغاء هذا النص غير مبرر لكون أن البدل يقابله المنفعة وكلما نقصت المنفعة نقص البدل، وعليه يتحمل المؤجر المسؤولية حتى لو لم يكن له دخل في التعرض.
- أما فيما يتعلق بضمانات الوفاء ببديل الإيجار فيحبذ على المشرع أن يضيف استثناء آخر على حق المؤجر في حبس منقولات العين المؤجرة أو استردادها، ويتمثل هذا الاستثناء في عدم جواز الحبس أو الاسترداد إذا كانت الكفالة التي قدمها المستأجر كافية للوفاء بالبدل.
- كان يفضل على المشرع الإبقاء على الحكم الذي يعفي المستأجر من استئذان المؤجر في إجراء تغييرات على العين المؤجرة إذا كانت هذه التغييرات لا تنشئ ضرر بهذا الأخير، لأن الهدف من الإذن هو تعزيز حق المستأجر في الانتفاع وليس الإضرار بالمؤجر أو بالعين.
- أما عن جواز إزالة المؤجر للتحسينات التي قد يدخلها المستأجر على العين المؤجرة في إطار المصروفات النافعة، فنقترح أن يميز المشرع في إحداثها بين تلك التي يترتب على إزالتها إلحاق الضرر بالمؤجر ويجعل من استبقاء هذا الأخير لها تعويضاً له، وبين تلك التي لا يترتب عن إزالتها الإضرار به فيلتزم بتعويض المستأجر عنها وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب إذا ما أراد استبقائها.

خاتمة

نأمل أن يكون هذا البحث مصدر فائدة للطلاب والقانونيين، وكلنا يقين أنه لا يخلو من النقص والعيوب، ونرجو أن يتابع الباحثون الموضوع ويكملوه على أحسن وجه.

الملاحق

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب التوثيق بقالمة

حي

عمارة

فهرس رقم: 2010 / د.ش / 0060

بتاريخ: 2010/01/27

عقد إيجار

لدينا نحن الأستاذ بقالمة حي قالمة الموقع
أسفله.-----

حضر

السيد/ المولود في ب: حسب نسخة من شهادة
ميلاده عليها رقم، تاجر جزائري الجنسية ساكن قالمة والحامل
لرخصة السياقة رقم الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2008/10/07.-----
الذي صرح بموجب هذا العقد حال صحته وجواز أمره شرعا وهي في حالي الطواع الاختيار أنه
أجر لمدة ثلاثة عشرة (13) شهرا قابلة للتجديد ابتداء من السادس والعشرين من شهر جانفي عام
ألفين وعشرة (2010/01/26) إلى غاية السادس والعشرين من شهر فيفري عام ألفين وإحدى
عشرة (2011/02/26) إلى: -----

السيد/ المولود في ب: قالمة حسب نسخة من شهادة ميلاده عليها
رقم، تاجر جزائري الجنسية ساكن بحي قالمة والحامل لرخصة
السياقة رقم الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2003/11/09.-----
الحاضر والقابل إيجار المحل المعين في ما بعد.-----

التعيين

محل ذو استعمال مهني وتجاري كائن ببلدية قالمة بحي هرقة رقم 196 "أ" ولاية قالمة ذو مساحة قدرها: خمسة وأربعون متر مربع (45 م 2) تقريبا وهو يقع بالطابق الأرضي من بناية ملك للمؤجر - والمؤمن لدى الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين الكائن مقرها بقالمة لمدة سنة (01) واحدة ابتداء من 2010/01/19 إلى غاية 2011/01/18 حسب شهادة التأمين الصادرة بتاريخ 2010/01/18.

وهذا المحل الشاغر حاليا حسب تصريح المؤجر كما هو مسترسل وممتد وما يشمل من ارتفاعات وهو معروف لدى المستأجر الذي عاينه لهذا الغرض.

أصل الملكية

آل المسكن والمحل موضوع العقد إلى المؤجر عن طريق الشراء من طرف السيد/..... وذلك بموجب عقد بيع عقار محرر من قبل الأستاذة/..... سكيئة بتاريخ 2002/03/16 والمشهدر بالمحافظة العقارية لقالمة بتاريخ 2002/04/23 حجم 1784 رقم 11.

التكاليف والشروط

تم هذا العقد للإيجار بالشروط والتكاليف القانونية والعادية في مثل هذا الشأن وخاصة الآتية التي التزم المستأجر بتنفيذها والامتثال لها على أحسن وجه دون أن يطلب أي تعويض أو نقص من مقابل الإيجار المحدد فيما بعد.

1) يصون المحل المؤجر ويحافظ عليه بالترميمات الإيجارية وله الحرية في إحداث ما يبدو له صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند انتهاء أمد الإيجار أن يطالب المؤجر بأي تعويض بسبب التحسينات وأنه يرجعه عند انتهاء الإيجار على الحالة التي أخذه عليها.

2) لا يسوغ له إحداث أي تغيير أو هدم ولا فتح جدار دون إذن كتابي من المؤجر.

3) يتحمل المضايقات ويترك الأعمال الترميمية والقيام بها سواء كبيرة كانت أو صغيرة وكذا

التحسينات والتغييرات والبناءات الجديدة التي يراها المؤجر ملائمة ولو تجاوزت مدتها

أربعين يوما (40) دون أن يكون له الحق في تعويض أو نقص في الإيجار المحدد فيما

بعد.

- 4) يؤدي جميع الضرائب والرسوم التي يتحملها أو يخضع لها المستأجر خاصة ويقوم بكافة تكاليف التنظيف والإنارة وغيرها للبلدية ويبرز ذلك للمؤجر يوم خروجه من المحل لا يكون أي قيام على المؤجر.
- 5) عليه أن يؤمن ضد الحريق والأخطار المحتملة ودعاوي الجيران عتاده و أثأته ومستخدميه لدى شركة التأمين المختصة مدة الإيجار وبمبلغ لمدة كافيين ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والاشتراكات السنوية ويبرز ذلك باستظهاره بوصلة التأمين للمؤجر بمجرد طلبه وإلا بطل العقد.
- 6) لا يسوغ له الرجوع ضد المؤجر في حالة وقوع حوادث في المحل المؤجر سواء له أو لعماله لأي سبب كان.
- 7) لا يسوغ له التنازل عن حقه في الإيجار الحالي وتأجيله كلياً أو جزئياً إلا بإذن مكتوب من المؤجر.
- 8) في حالة إفلاس أو تصفية قضائية للمستأجر فإن هذا الإيجار يفسخ بقوة القانون من تاريخ الحكم بالتفليس أو التصفية القضائية إن ظهر ذلك للمؤجر دون أن يمكن لدائني المستأجر لأي سبب كان مواصلة الاستغلال بشخص آخر يختارونه ولا التنازل عن الحق في هذا الإيجار للمدة الباقية.
- 9) يلتزم المستأجر بإخلاء المحل عند الآجال بدون حاجة إلى اذار ولا يمكنه طلب تعويض الاستحقاق طبقاً للمادة 187 مكرر من القانون التجاري المعدل بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06.
- 10) يلتزم المؤجر من جهته بصيانة المحل المؤجر بحيث يبقى على حالته الراهنة حتى يستطيع المستأجر استغلاله حيث ما أعد له دون شغب ويكون المحل مصور و مغطى (المادة 779 من القانون المدني).
- 11) يستعمل المحل المؤجر للممارسة كل نشاط تجاري أو مهني مشروع أراداه المستأجر دون الرجوع إلى المؤجر.

مقابل الإيجار

زيادة على الشروط المذكورة أعلاه تم هذا الإيجار وقبل من الطرفين بمقابل أجرة شهرية قدرها: ألف دينار جزائري (1.000.00 دج) التزم المستأجر بأدائها كل شهر في أوله. - تؤدي مبالغ الإيجار بالمحل المؤجر المذكور أعلاه بالعملة المتداولة قانوناً ولا بإمكان آخر ولا بكيفية أخرى.

- إن هذا الإيجار يفسخ إن ظهر ذلك للمؤجر عند عدم وفاء قسط واحد من الموعد المتفق عليها أو التي يقع الاتفاق عليها أو عند عدم تنفيذ شرط واحد من شروط الإيجار بعد انقضاء شهر على مجرد أمر بالوفاء أو تنبيه بالتنفيذ يبقى دون نتيجة رغم العرض والإيداع الأحقين.-----

- لهذا الشأن فإن المتعاقدين اتفقا على اختصاص السيد: رئيس المحكمة المختصة إقليميا للحكم بمجرد أمر في جلسة استعجاليه.-----

- يفسخ هذا الإيجار عند عدم الوفاء بعد أمر به أو عدم تنفيذ بعد تنبيه عليه.-----

- يطرد المستأجر وكل من هو حال محله ومحتل من قبله إن اقتضى الحال.-----

الضمان

إن المؤجر تخلى صراحة عن حقه في التسلم مبلغ مالي يكون ضمان لتنفيذ شروط وأعباء هذا العقد.-----

الموطن

اختار كل من الطرفين محل سكناه المذكور أعلاه موطنًا لتنفيذ هذا العقد وتوابعه.-----

وقد وقع على هذا العقد الشاهدين الآتي التعريف بهما:-----

1) السيد/.....المولود في خلال عام 1960 بالفجوج ولاية قالمة، تاجر جزائري الجنسية ساكن بحي بن شغيب رقم 221 قالمة والحامل لرخصة السياقة رقم.....الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2007/01/31.

2) السيد/..... المولود في 1959/11/09 بقالمة، عامل جزائري الجنسية ساكن بحي عين الدفلة رقم 72 قالمة والحامل لرخصة السياقة رقم 01/19221.06.24 الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2001/03/13.-----

إثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بقالمة بمكتب الموثق الكائن بحي قهدور الطاهر عمارة 01 رقم 05.-----

سنة ألفين وعشرة (2010).-----

وفي اليوم: السابع والعشرين من شهر جانفي.-----

وبعد التلاوة والشرح وقع الأطراف مع الموثق.-----

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد إيجار فيلاحي

المكتب العمومي للتوثيق

الأستاذ/.....

شارع.....

الطابق الأول سدراتة

الحمد لله وحده

أمامنا نحن الأستاذ/..... موثق بسدراتة الموقع

أسفله.....

عقد رقم: 325/ ع إ ف/ 2012

المؤرخ في 21 جوان 2012

حضر

السيد:.....

المولود: ب..... حسب شهادة ميلاده

رقم.....، الساكن:.....، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد

.....الصادرة من دائرة..... جزائري

الجنسية.....

مؤجر من جهة أولى

الذي صرح بأنه أجر ولمدة ثمانية (08) سنوات أرض فلاحية والمشار إليها أدناه في باب التعيين

ابتداء من 2012/06/21 إلى غاية 2020/06/21.....

ملزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجارية في مثل هذه الأمور إلى:.....

الصفحة الأولى/.../...

السيد:.....

المولود: حسب شهادة ميلاده رقم 148، الساكن:، الحامل
لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة من دائرة سدراته بتاريخ 05 ديسمبر 2004،
جزائري الجنسية.....

مستأجر من جهة ثانية

الحاضر القابل هذا الإيجار المتمثل في الأرض الفلاحية المبينة أدناه.....

التعيين

أرض فلاحية متواجدة بإقليم بلدية الزواي دائرة المحافظة العقارية بسدراته المتواجدة بالمكان
المسمى..... مساحتها خمسة عشرة هكتارا (15هـ) تقع
في:.....

- كما تمتد هذه الأرض وتسترسل بجميع منافعها دون قيد أو شرط.

أصل الملكية

عادت هذه الأرض الفلاحية إلى المؤجر بموجب التصريح بحمل الإقامة المسلم له من طرف
بلدية الزواي بتاريخ 27 مارس 1972 تحت رقم.....

التكاليف والشروط

تم هذا الإيجار على التكاليف والشروط القانونية والع ادية المطبقة في مثل هذه الأحوال الآتي
بيانها.....

وقد التزم المستأجر بتنفيذها والامتثال لها على أحسن وجه دون أن يطالب بأي تعويض أو نقص
من مقابل الإيجار المحدد فيما بعد.....

01 - أن يأخذ المستأجر العين المؤجرة على حالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع
على المؤجر من أجل رداءة سطح الأرض أو خطأ في التعيين أو في المساحة المذكورة
على أن الفرق الزائد أو الناقص بين المساحة المذكورة في التعيين تبقى لصالحه أو
خسارة عليه أو بوجود بور في أرض المؤجر ويتعهد المستأجر ببذل من العناية بالعين
الصفحة الثانية.../...

المؤجرة ما يبذله الشخص المعتاد لماله الخاص وأن يتمتع عن استعمالها بطريقة تنافي شروط الإيجار والعرف الزراعي أو يأخذ منها تربة أو يحدث في ملحقاتها أي تغيير، يصون العين المؤجرة ويحافظ عليها وذلك باستثمارها وزراعتها طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها قانونا.....

02 - لا يسوغ للمستأجر إحداث أي بناية جديدة فوق القطعة الأرضية المؤجرة إلا

بالموافقة المكتوبة من المؤجر وفي وجودها فإن المستأجر لا يمكن له المطالبة

بالتعويض المادي لهذه البنايات.....

03 - يتحمل المستأجر جميع المضايقات والارتفاقات السلبية والإيجابية مدة الإيجار

المحتملة الوقوع الحالية والمستقبلية سواء كان مصدرها من الخواص أو من الهيئات

الرسمية.....

04 - يؤدي جميع الضرائب التي يتحملها أو يخضع لها المستأجر ما عدا الضريبة

العقارية التي تبقى على عاتق المؤجر.....

05 - على المستأجر أن يؤمن إن بدا له ذلك ضد الحريق والأخطار المحتملة ودعاوى

الجيران المالكين العتاد الفلاحي ومزروعاته وكذلك عماله لدى شركات التأمين

المختصة مدة الإيجار ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والاشتراكات السنوية

في أوقاتها المعهودة. وعلى المستأجر إخبار المؤجر قبل انتهاء مدة الإيجار بإعادة

الإيجار أو عدم إعادته بمدة شهرين على الأقل.....

06 - لا يسوغ للمستأجر الرجوع المؤجر في حالة وقوع حوادث في العين المؤجرة سواء

له أو لعماله لأي سبب كان.....

07 - لا يسوغ للمستأجر التنازل عن حقه في الإيجار الحالي وتأجيريه كلياً أو جزئياً

وإن وقع من ذلك يحق للمؤجر فسخ هذا الإيجار فوراً مع إسقاط جميع حقوق المستأجر

المادية.....

08 - وفاة المؤجر لا يسبب فسخ هذا الإيجار وإذا توفى المستأجر يلتزم ورثته من

بعده إن بدا لهم ذلك تسليم الأرض لأصحابها وإن ظهر لهم استمرارية الإيجار فإنهم

يكونون ملزمين تضامنياً بسداد مبلغ الإيجار وتنفيذ جميع الشروط.....

تلك هي الشروط العامة التي تربط الطرفين المتعاقدين وما لم يرد في هذا العقد فمرجعه

القانون المدني في بابه المتعلق بالإيجار.....

مقابل الإيجار

وزيادة على الشروط المذكورة أعلاه هذا الإيجار وقبل من الطرفين بمقابل أجر رمزية

الصفحة الثالثة.../...

سنوية تقدر ب: ألف دينا جزائري(100.00دج) للهكتار سنويا تدفع نهاية كل موسم
فلاحي المحدد بنهاية شهر أوت.....
اختصاص محكمة الأمور المستعجلة.....
السيد/ قاضي الأمور المستعجلة وحده المختص بالحكم بمجرد أمر إستعجالي.....

الموطن

اختار كل واحد من الطرفين التعاقديين موطناً لهما بمحل سكناهما المبينة أعلاه من
أجل تنفيذ العقد وكل إرسال إلى تلك العناوين تعد صحيحة.....
التسجيل
تؤدي حقوق التسجيل طبقاً للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل والمتمم.....
بمحضر الشاهدين السيد:.....
المولود: الساكن: سدراتة، الحامل لبطاقة
التعريف الوطنية عدد الصادرة عن دائرة سدراتة بتاريخ 22 نوفمبر
2010، جزائري الجنسية.....
السيد:
المولود: الحامل لبطاقة التعريف
الوطنية عدد الصادرة من سدراتة بتاريخ 28 نوفمبر 2010 جزائري
الجنسية.....

إثبات لما ذكر

حرر هذا العقد بمكتب التوثيق بسدراتة.....
سنة ألفين واثنا عشرة (2012).....
بتاريخ الواحد والعشرين من شهر جوان.....
وبعد التلاوة والشرح وقع الطرفان الشاهدان ووضع كل منهما بصمته اليسرى بمعية
الموثق.....
حرر هذا العقد في دورين دون إحالة أو تشطيب.....

الصفحة الرابعة والأخيرة

الموثق:

ملحق رقم 03

صيغة دعوى إنذار بالوفاء بالأجرة المستحقة

إنه في يوم.....الموافق / / الساعة.....

بناء على طلب السيد/.....المقيم.....ومحله المختار مكتب
الأستاذ/.....المحامي.

أنا.....محضر محكمة.....قد انتقلت إلى محل إقامة: السيد/.....
المقيم..... مخاطبا مع/.....

وأذرتة بالآتي

بموجب عقد إيجار سكني مؤرخ / / استأجر المنذر إليه من الطالب(المنذر) عقار
سكني مساحته.....نظير أجرة سنوية قدرها.....تدفع بعد انتهاء الإيجار وقد
جاء بالبند رقم.....بعقد الإيجار سالف الذكر على فسخ العقد حالة التأخير عن
سداد الأجرة. وحيث أن المنذر إليه قد تأخر عن سداد الأجرة المستحقة عن الانتفاع /
وقدرها.....

بناء عليه

أنا المحضر السالف الذكر قد انتقلت إلى محل إقامة المنذر إليه وأذرتة بصورة من هذا وكلفته
بالوفاء بهذا للمنذر بالمبلغ.....قيمة الأجرة المستحقة / خلال خمسة عشرة
من تاريخ هذا الإنذار وإلا اضطر المنذر إلى قامة دعوى بفسخ الإيجار وإخلاء العين المؤجرة.
وأجل العلم.

قائمة المصادر

والمراجع

الكتب

- 1 - أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الطبعة الثالثة ، دار النشر، مصر، 2013 ،
- 2 - أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة)، ج 3. منشورات زين الحقوقية، لبنان 2007 ،
- 3 - جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003 .
- 4 - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الاولى ، الجزائر ، 2001.
- 5 - جعفر محمد الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية البيع ، الإيجار ، المقاوله ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة ، 2016.
- 6 - سجاد كاظم جواد سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، ط 1، منشورات زين . الحقوقية، بيروت لبنان، 2013.
- 7 - ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الاولى ، الجزائر ، 2001 ،
- 8 - رمضان أبو السعود "،العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة ، دار المطبوعات الجامعية ، الطبعة الرابعة، الاسكندرية ، مصر ، 1999 .
- 9 - رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، الطبعة الاولى ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010 .
- 10 - زهدي يكن ، قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع ، دار الثقافة ، بيروت ، دون سنة النشر .
- 11 - سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني، فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر 2017 .
- 12 - سمير عبد السيد تناغو ، عقد الإيجار ، كلية الحقوق ، جامعة الاسكندرية ، 1997 / 1998 .
- 13 - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1998 - 1997 ..
- 14 - شريفي نسريني، الأعمال التجارية التاجر - المحل التجاري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2013
- 8- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2000 .

- 15- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار العارية، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- 16- فايز عبد الله الكندري، أثر استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله، مجلة الحقوق، العدد 3، السنة، 2003 .
- 17 - ليमान مرقس، الوفي العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، الجزء الثامن، دار الكتب القانونية، شتات، مصر، ودار المنشورات الحقوقية، صادر ، بيروت، سنة 1999 .
- 18 - محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، الطبعة الثانية ، (البيع، التأمين "الرمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013
- 19- .محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07 القيت على طلبة السنة الثالثة ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2009/2008 .
- 20- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، لبنان، 1998 .
- 21 - نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، دار المعارف ، الاسكندرية ، 2003 .
- 22- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ،جسور للنشر والتوزيع ،الطبعة الاولى ، الجزائر ، 2010 .

دراسات تطبيقية :

- 1 - احمد رنجي ، محاضرات في الإيجار ، المركز الجامعي الونشريسي ، تيسمسيلت، 2010.

مذكرات الماجستير :

- 1- أدرار سعاد ، منصوري سلوى ، عقد الايجار في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، سنة الجامعية 2013/2012 .

- 2 - معمري سميرة ، عطفي نبية ، الايجارات التجارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، السنة الجامعية 2016/2015 .

القوانين :

النصوص القانونية و التنظيمية

- 1- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل و المتمم للأمر رقم 68/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني

2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

المراسيم و الأوامر :

1- الأمر 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ، الجريدة الرسمية لسنة 1966 .

2 - الأمر 58/75 المؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريدة الرسمية ، العدد 78 .

3 - المرسوم التنفيذي 76_147 المؤرخ في 23 /10/ 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستاجر للمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، الجريدة الرسمية لسنة 1977 ، العدد 12.

3 - مرسوم 454/ 91 المؤرخ في 23 / 10/ 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط ذلك الجريدة الرسمية لسنة 1991، عدد 60.

4 - المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الصيغة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية، العدد 25 .

5 - المرسوم التنفيذي 96/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليها في المادة 21 من المرسوم التشريعي 02/93 الجريدة الرسمية ، العدد 17 .

فهرس المحتويات

الصفحة	
	الإهداء.
	الشكر و العرفان
أ-د	المقدمة
06	الفصل الأول : عقد الإيجار وأحكامه العامة.
06	المبحث الأول : مفهوم عقد الإيجار
06	المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار
06	الفرع الأول : التعريف اللغوي لعقد الإيجار
06	أولا : تعريف عقد الإيجار لغة .
07	ثانيا : عقد الإيجار اصطلاحا .
07	ثالثا : تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية .
07	الفرع الثاني : عقد الإيجار في القانون المدني والقانون التجاري .
07	أولا : عقد الإيجار في القانون المدني.
08	ثانيا : عقد الإيجار في القانون التجاري ..
09	الفرع الثالث : تعريف عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.
10	المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار وطبيعته القانونية
10	الفرع الأول : خصائص عقد الإيجار
10	أولا : عقد الإيجار عقد شكلي .
10	ثانيا : عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين .
11	ثالثا : عقد الإيجار عقد معاوضة .
11	رابعا : عقد الإيجار من عقود المدة .
12	خامسا : عقد الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع .
12	سادسا : عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية .
12	سابعا : عقد الإيجار يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك .
13	ثامنا : عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر بحسب الأصل
14	تاسعا : عقد الإيجار من عقود الاعتبار الشخصي .
14	أولا : الأصل في عقد الإيجار انه لا يعتد فيه بشخصية المؤجر .

15	ثانيا :الأصل انه لا يعتد فيه بشخصية المستأجر في عقد الإيجار
17	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار .
17	المطلب الثالث : تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود .
17	الفرع الأول : تمييز عقد الإيجار عن العقود الواردة على الملكية .
17	أولا : الإيجار والبيع .
18	ثانيا : الإيجار والقرض .
18	ثالثا : الإيجار وعقد الشركة .
19	رابعا : الإيجار وحق الارتفاق .
19	الفرع الثاني : تمييز الإيجار عن العقود الواردة على المنفعة .
19	أولا : الإيجار والعارية .
20	ثانيا : الإيجار وحق المنتفع .
20	ثالثا : الإيجار والإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي .
21	الفرع الثالث : تمييز الإيجار عن العقود الواردة على العمل .
21	أولا : الإيجار والمقاوله .
21	ثانيا : عقد الإيجار وعقد الوديعة .
22	ثالثا : عقد الإيجار والوكالة .
22	رابعا : عقد الإيجار وعقد العمل .
22	المبحث الثاني : أركان عقد الإيجار .
23	المطلب الاول : التراضي .
23	الفرع الاول : التعبير عنه
23	الفرع الثاني : توافق الإرادتين .
23	أولا : الحق في الإيجار .
24	ثانيا : الحق في الاستئجار .
24	الفرع الثالث : الأهلية (المؤجر ، المستأجر)
24	أولا : أهلية المؤجر .
24	ثانيا : أهلية المستأجر .
25	المطلب الثاني : المحل
25	الفرع الأول : الشيء المؤجر .

25	أولا :شروط العين المؤجرة
25	أ : وجود العين المؤجرة وإمكانية وجودها .
25	ب: أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعين .
25	1: الشيء المعين بالذات .
25	2: الشيء المعين بالنوع .
26	ت : أن تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل بها .
26	ثانيا : أنواع العين المؤجرة .
26	أ: ورود الإيجار على الأشياء المادية يرد على العقار والمنقول .
26	1: العقارات.
26	2: المنقولات .
26	ب : ورود الإيجارات على الحقوق العينية والشخصية .
26	ت : ورود الإيجار على الحقوق التي يشتمل عليها حق الملكية .
26	ث : ورود الإيجار على الحقوق المعنوية .
27	الفرع الثاني :بدل الإيجار .
27	أولا : شروط الأجرة وأنواعها .
27	أ : شروط الأجرة .
27	ب : أنواعها.
28	الفرع الثالث : مدة الإيجار .
28	أولا : المدة في الإيجارات المبرمة قبل صدور قانون 05 /07
28	أ : المدة في الإيجار المحدد تحديدا صريحا .
28	ب : المدة في الإيجار المحدد تحديدا ضمنيا .
29	ثانيا : المدة في الإيجارات المبرمة بعد صدور قانون 05/07
29	أ:وجوب النص على مدة العقد .
29	ب : الحد الأدنى والحد الأقصى لمدة الإيجار .
29	المطلب الثالث :الشكل والسبب .
29	الفرع الأول : الشكل .
29	أولا :شكل عقد الإيجار المحدد وفق الأمر 58 /75
30	ثانيا :شكل العقد المبرم بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 .

31	ثالثا : شكل عقد الإيجار في ظل القانون 05/07
31	الفرع الثاني : السبب .
32	المبحث الثالث : إثبات عقد الإيجار .
32	المطلب الأول : إثبات عقد الإيجار المدني .
32	الفرع الأول : إثبات عقد الإيجار قبل صدور القانون 05/07 .
32	أولا : إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 58/75
32	ثانيا : إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93 .
33	الفرع الثاني : إثبات عقد الإيجار المدني في ظل القانون 05/07 .
33	المطلب الثاني اثبات عقد الإيجار التجاري .
35	المطلب الثالث : إثبات عقد الإيجار في التشريعات الخاصة .
35	الفرع الأول:الأملك الدولة
36	الفرع الثاني : أملاك دواوين الترقية والتسيير العقار
37	الفرع الثالث:أملاك الجماعات المحلية
	الفصل الثاني : اثار عقد الإيجار على المستأجر
39	المبحث الأول :الالتزام بدفع بدل الإيجار .
39	المطلب الأول : أحكام دفع بدل الإيجار
40	الفرع الأول : طريقة دفع بدل الإيجار
40	الفرع الثاني : مكان وزمان دفع بدل الإيجار
40	الفرع الثالث : إثبات دفع بدل الإيجار
41	المطلب الثاني : ضمانات الوفاء بدفع بدل الإيجار
41	الفرع الأول : الضمانات العامة .
41	أولا : التنفيذ العيني
42	ثانيا :فسخ عقد الإيجار او المطالبة بالتعويض
43	الفرع الثاني : الضمانات الخاصة
43	أولا : حق حبس المنقولات
44	ثانيا : حق الامتياز
47	الفرع الثالث : تقادم دين الإيجار .
48	المبحث الثاني : الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له والحفاظة عليها

48	المطلب الأول : الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له .
48	الفرع الأول : مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة .
49	أولا : كيفية استعمال العين المؤجرة .
50	ثانيا : عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال .
52	الفرع الثاني : جزاء الإخلال باستعمال العين المؤجرة .
53	أولا: التنفيذ العيني .
53	ثانيا : الفسخ .
53	المطلب الثاني :الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .
54	الفرع الأول : مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .
54	أولا : الاعتناء بالعين المؤجرة .
58	ثانيا: إخطار المؤجر بما يستوجب تدخله .
60	الفرع الثاني :مسؤولية المستأجر عن فساد أو هلاك العين المؤجرة.
60	أولا: المسؤولية عن فساد أو هلاك العين بسبب الاستعمال الغير غير المألوف لها .
61	ثانيا : المسؤولية عن فساد أو هلاك العين بسبب الحريق .
63	المبحث الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة .
63	المطلب الأول : أحكام الالتزام برد العين المؤجرة .
64	الفرع الأول : كيفية الرد وحالة العين المؤجرة حينها.
64	أولا :كيفية رد العين المؤجرة .
65	ثانيا :حالة العين المؤجرة عند الرد .
67	الفرع الثاني : ظروف الرد ونفقاته .
67	أولا : ظروف الرد.
68	ثانيا : نفقات الرد .
69	الفرع الثالث : حكم المصروفات.
69	أولا: المصاريف الضرورية .
69	ثالثا : المصاريف الكمالية .
70	ثانيا: المصاريف النافعة .
72	المطلب الثاني : جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة .
72	الفرع الأول : التنفيذ العيني .

فهرس المحتويات

74	الفرع الثاني : المؤجر ليس مالكا للعين المؤجرة ولا صاحب حق عيني عليها.
74	أولا : التعويض عن التأخر في رد العين المؤجرة .
75	ثانيا: التعويض عن رد العين في حالة هلاكها .
78	خاتمة .
81	الملاحق
82	قائمة المصادر و المراجع .
85	الفهرس