

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم العلوم السياسية



مذكرة ماستر

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية
الفرع: علوم سياسية
التخصص: قانون أعمال
رقم:

إعداد الطالب(ة):

دلال فرج الله

فكرون خديجة

يوم: 2022/7/7م

عنوان المذكرة:

آثار الإيجار المدني في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	دكتور	مفتاح عبد الجليل
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	دكتور	براهمي حنان
مناقشا	جامعة بسكرة	دكتور	يوسفي نور الدين

السنة الجامعية: 2022/2021.

شكر وعرافان

الشكر لله عز وجل الذي أعاننا ووفقنا، والحمد لله الذي يسر أمورنا، سبحانه نعم المرشد والمعين.

نتوجه بجزيل الشكر والعرافان إلى الدكتورة " براهيمى حنان"، التي تكرمت بالإشراف على هذا البحث، وتصحيح هفواته، ولم تبخل علينا بسديد نصحتها، ورحابة صدرهن والثقة التي منحتنا إياها، فجزاها الله عنا كل خير.

وإلى جميع أساتذتنا بالقسم نحني تقديرا واحتراما.

إهداء

مرت قاطرة البحث بكثير من العوائق ومع ذلك حاولت ان اتخطاها بثبات بفضل
من الله و منه .

اهدي عملي هذا الى من كانت معي بدعائها ولم تفارقني ابدا الى من ساهمت بشكل كبير
في مساعدتي لفهم الموضوع أمي الغالية قرّة عيني .

والى من لتفارقني بسؤال عليا ولم تدخر جهدا في اسعادي على الدوام امي عزيزة رفيقة
الروح .

صاحب الوجه الطيب والافعال الحسنة الذي لم يبخل علي حياته والدي الحبيب . ادامهم الله
في حياتي دائما

الى اخواتي و اخواني الذين كانوا بمثابة السند لي في استكمال البحث .

الى أصدقائي وجميع من وقفوا بجواري ودعوا لي .

الى من سهرت على إتمام نقائص مذكرتي على اكمل وجه و شهدت على تعبي سمية زازة .

شكرا

دلال

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لتتمة هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى، مهداة إلى والداي العزيزين رحمهما الله وأسكنهما فسيح جناته.
لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال، من إخوتي الذين قصرتم في حقهم، إلى خالاتي وبناتهم.

إلى رفيقات الدرب رعاهم الله، وعلى رأسهم من كانت دوما سندا لي كوثر بوخنتف.

أرجو أن يكون بحثنا هذا خالصا لوجه الله وأن تكون فيه الفائدة، ويكتبنا مع طلبة العلم اتباعا لسنة نبيه الكريم عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم

خديجة

مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء وأكثرها تداولاً بين الأشخاص نظراً لطابعه الاقتصادي والاجتماعي الذي يكتسبه¹، إذ يتيح للمستأجر كأحد أطراف العلاقة الإيجارية الانتفاع بالشيء وكما يسمح للطرف الآخر (المؤجر) من استغلال ملكيته بوجه يسمح له بالحصول على الفائدة .

إن جوهر عقد الإيجار هو ما يقوم عليه من تلاقي إرادتي المؤجر والمستأجر لأحداث آثار قانونية لها علاقة بالمحيط الاقتصادي، ما يجعله عقداً بالغ الأهمية من حيث تنظيم آثاره قانوناً، حيث تتعدى أطرافه لتتصل باقتصاد الدولة والاستثمار في عائداته.

1_ أهمية الموضوع:

توجه التشريعات المقارنة إلى ضبط هذه العلاقة من حيث ما تنتج من آثار نظراً لأبعادها الاقتصادية والاجتماعية على المجتمع، بالإضافة إلى حماية الطرف الأضعف فيها، وتحقيقاً للتوازن العقدي بين أطرافها الذي تقوم عليه المنظومة العقدية ككل، إذ نجد من التشريعات المعاصرة التي سعت لتنظيم آثار العلاقة الإيجارية نظراً لأهميتها، ما جاء في نصوص القانون المدني الفرنسي الذي أخذ منه المشرع الجزائري أهم التعديلات التي مست عقد الإيجار بصفة

¹ _ ظهر هذا العقد منذ عهد الرومان لما له من أهمية اقتصادية واجتماعية تتمثل في إشباع الحاجة الأساسية للسكان، وانتفاع المزارع بالأرض التي هي أساس استغلاله الزراعي، وتشجيع استثمار المؤجرين وهو ما يؤدي بدوره إلى الاستقرار الاقتصادي في البلاد، وهذا الظهور كان بعد ولادة الطبقة الثالثة في المجتمع الإنساني، وهي الطبقة الوسطى بين طبقتي الأسياد والعبيد، وذلك أن أفراد هذه الطبقة غير قادرين على امتلاك الأراضي والمساكن وليس لديهم من الأموال ما يكفي لمعيشتهم فاضطروا إلى العمل في أراضي الغير من طبقة الأسياد والسكن في بيوتهم، ومن هنا برزت الحاجة إلى نظام يحكم هذه العلاقة الجديدة فظهر بذلك عقد الإيجار.

ومن جهة أخرى فإن طبقة الأسياد كانوا بحاجة ماسة أكثر لهذا العقد، لأنهم يمتلكون الأراضي والمساكن الشاسعة ويعجزون عن استغلالها بسبب تحرر عدد كبير من العبيد، ومنه بدأ التفكير في استثمار هذه الأملاك من خلال جملة من المساكن وتأجيرها. رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص 7_8.

عامة في القانون المدني، وبوجه خاص تعديل آثار العلاقة الايجارية من خلال القانون رقم 07/05 .

وبالنظر لضرورة ضمان حقوق اطراف هذه العلاقة، ومن اجل تحقيق مبدأ التوازن المالي في هذا العقد وحفاظا على حقوق المتعاقدين يبقى عقد الايجار من العقود التي تستند في تنظيمها الى القانون المدني من خلال القواعد المكملة، الا ان وظيفة هذا العقد الاقتصادية والاجتماعية تقتضي احيانا تنظيم بعض الآثار الناشئة عنه بنصوص أمرة، حيث لا يجوز الاتفاق على مخالفتها للقيام بهذه الوظيفة

فالآثار التي تترتب على عقد الإيجار هي نتيجة للإرادة المشتركة لكل من المؤجر و المستأجر ، حيث يجوز للمتعاقدين ان يرتبا ما شاءا منها ما لم تخلف النظام العام، مما يجعلها تخضع لحرية المتعاقدين نسبيا، ومبدأ سلطان الارادة ودوره في تكوين هذه الآثار منذ انعقاده واي تعديلات قد تمسها لاحقا الى غاية الوفاء بها .

2_ أسباب اختيار الموضوع

1. التحولات الراهنة التي شهدتها مجتمعنا وقلة السكنات بسبب انخفاض المستوى المعيشي وصعوبة تأمينها لارتفاع أسعارها وبالتالي الاعتماد أكثر فأكثر على الإيجار .

2. تعديل نصوص القانون المدني الجزائري بموجب القانون 05/07 فيما يتعلق بآثار عقد الإيجار و إلغاء بعض نصوصه.

3_ الإشكالية:

ونظرا لهذه الأسباب رأينا انه من المستحسن اختياره ليكون موضوع بحثنا الذي سنحاول عبر مختلف مراحل دراسة المسائل المتصلة بهذا الموضوع والبحث عن إجابة الاشكالية .

كيف ضبط المشرع الجزائري اثار عقد الإيجار في القانون المدني بعد تعديله بالقانون 05/07؟

4_ أهداف البحث:

- تحقيق التوازن العقدي بين كل من المؤجر و المستأجر وتبيان مالهما و ما عليهما من التزامات و حقوق.
- التعمق في دراسة هذا الموضوع حق تبرز الأهمية العلمية لتحديد الآثار المترتبة عن عقد الإيجار والمتمثلة في التزامات كل من المؤجر و المستأجر.
- الفصل في التزامات كل من المؤجر و المستأجر حتى لا يتعدى كل منهما على حقوق الآخر .

5_ المنهج المتبع

اتبعنا في هذه الدراسة المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية الاساسية ذات الصلة بآثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري بعد تعديلها، سواء المنظمة لالتزامات المستأجر او تلك المتعلقة بالتزامات المؤجر .

6_ تقسيم البحث:

وللإجابة على الإشكالية قمنا بتقسيم الموضوع الى فصلين :

الفصل الأول تحت عنوان : التزامات المؤجر ويحتوي اربع مباحث حيث يتعلق الاول بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة اما الثاني فتحت عنوان الالتزام بصيانة العين المؤجرة بينما ينظم الثالث التزام المؤجر بضمان التعرض والتزامه بالعيوب الخفية، اما الرابع فينظم مدى التزام المؤجر برد المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة.

الفصل الثاني تحت عنوان : التزامات المستأجر ويتضمن ثلاث مباحث ويتعلق الاول بالالتزام بدفع بدل الايجار، اما الثاني فينظم التزام المستأجر باستعمال العين فيما اعدت له وعدم التغيير فيها والمحافظة عليها، بينما ينظم الثالث الالتزام برد العين المؤجرة.

الفصل الأول: التزامات المؤجر

يقع على عاتق المؤجر بمقتضى عقد الإيجار الصحيح التزامات أولا التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كليا وهو ما نصت عليه المادة 467 من القانون المدني الجزائري بقولها: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ". ومنه يتفرع عن هذا الالتزام التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة (المبحث الأول) بحالة تصلح للاستعمال المنفق عليه، وبصيانة الشيء المؤجر (المبحث الثاني) وبضمان التزامه بضمان التعرض والتزامه بالعيوب الخفية (المبحث الثالث)، أما المبحث الرابع فيتعلق بحكم المصروفات التي قد ينفقها المستأجر على العين المؤجرة (المبحث الرابع).

المبحث الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة:

سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة الالتزام الرئيسي للمؤجر بتسليم العين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها. وسنعالجه في أربعة مسائل، وهي: محل الالتزام بالتسليم أولاً وشروط التسليم، وكيفية التسليم (زمانه، مكانه، ونفقاته) وأخيراً جزاء الإخلال بتسليم العين المؤجرة. ومنه سوف نخصص لكل مسألة من هذه المسائل مطلباً مستقلاً.

المطلب الأول: العين المؤجرة محل الالتزام بالتسليم

لدراسة هذا المطلب يجب أن نعرض ما يجب على المؤجر تسليمه (الفرع الأول)، ثم الحالة التي يجب أن يكون عليها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعيين العين المؤجرة و ملحقاتها

لتعيين العين المؤجرة يجب تبين مواصفاتها وملحقاتها وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع

1. تحديد مواصفات العين المؤجرة :

إن المؤجر يلتزم بتسليم العين المتفق عليها في العقد بذاتها، ولا يجوز له أن يسلم عينا أخرى بدلا منها حتى ولو كانت تزيد عن المتفق عليها في قيمتها أو في منفعتها، ويلتزم المؤجر كذلك بأن يسلم مع العين المؤجرة كل ما يعتبر من ملحقاتها.¹ وهذا استنادا إلى الأحكام العامة طبقا للمادة 107 من القانون المدني الجزائري: " يجب تنفيذ العقد لما اشتمل عليه وبحسن النية".

ولا يأتي العقد على التزام المتعاقد بما ورد فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام.

1_ سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني، دار جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2017م، ص:145.

كما ذكر سابقا أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المتفق عليها كما هي في العقد ولا يجوز أن يسلم عينا أخرى بدلا منها أي أنه يجب تعيين العين المؤجرة سواء كانت عقار، أو إذا كانت منقول لمن يجير إجارة المنقول لأن الوفاء بالتزام التسليم مبنى على ما عين في العقد فيما يخص العين المؤجرة، فمثلا يتم تعيين منزل وضع بغرض الإيجار على صفحة فيسبوك أو موقع الكتروني، من خلال صور له وبيان مساحته وعدد الغرف فيه والأثاث الموجود به وعرض كل الملحقات التي يتوفر عليها المنزل وعلى هذا الوصف يقوم عقد الإيجار وبالتالي يلتزم المؤجر بتسليم المنزل المعروض على الموقع أو الصفحة الالكترونية تماما كما ذكر الوصف.

أما بالنسبة للمنقول سيارة فيتم تعيينها من خلال المواصفات تماما كالعقار، أي يجب ذكر المواصفات الأساسية (سعة المحرك وقوته، وأبعادها ووسائل الأمان فيها، وضمان الجودة، والكماليات الموجودة بها ويجب إتباعها بصور من كل الجوانب... الخ).

ومنه فإن المؤجر ملزم بتقديم العين المؤجرة كما تم وصفها تماما، نفيا للجهالة و التعاقد على محل غير معلوم، إذ هو احدى اسباب النزاع أطراف عقد الايجار.

ب. تعيين ملحقات العين المؤجرة :

أما ملحقات العين المؤجرة فهي كل ما أعد بصفة دائمة لاستكمال الانتفاع بها طبقا لما تقتضي به طبيعة الأشياء والعرف وقصد المتعاقدين، ويتم تحديد هذه الملحقات بالاتفاق بينهما، وإذا لم يتفقا على ذلك فإن المحكمة هي التي تتولى تحديدها مسترشدة بمجموعة من الاعتبارات منها العرف وقصد المتعاقدين وطبيعة المأجور والغرض الذي قصد الإيجار وغير ذلك، ومن الأمثلة على الملحقات: لو كان العين منزلا فإن من ملحقاتها الكراج وأجهزة الماء والكهرباء والمفاتيح وغير ذلك، وإذا كانت أرضا زراعية فإن ملحقاتها السواقي والمصارف ومخازن

المحاصيل وغير ذلك، أما لو كانت شقة في بناء مؤلف من عدة طبقات فإن من ملحقاتها الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك كالباب الرئيسي والسلم والسطح وغير ذلك.¹

الفرع الثاني/ حالة العين المؤجرة عند التسليم

تنص المادة 476 من القانون المدني على: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين".

ومنه فإن التسليم الصحيح للعين لا يكون إلا بتسليمها مع ملحقاته تسليمًا بالحالة التي يستطيع المستأجر استعمالها دون انتقاص.

وللمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة إذا مسه ضرر أو أخلت حال من أحوال الاتفاق، أي تم تسليم العين في حالة لا تصلح للاستعمال والانتفاع بها أو يمكن أن تعرض حياته لخطر وضرر مثال منزل جدرانه مهددة بالسقوط وهذا وفقاً ما نصت عليه المادة 477 التي تنص على ما يلي: " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر جاز للمستأجر أم يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك".

إذ يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة و ملحقاتها، في حالة تصلح معها الآن تقي بما أعدت له من منفعة، وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو طبيعة العين، فالمؤجر يلتزم بتسليم الشيء في حالة حسنة صالحة للانتفاع بها، أي لأداء الغرض من استئجاره، فينبغي ألا يكون هناك تلف أو عائق يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة².

1_ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين المستأجرين وفق آخر التعديلات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010م، ص ص: 268، 269.

2_ محمد حسين منصور، أحكام الإيجار المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف للنشر، 2006م، ص 106

يجب على المؤجر القيام بالإصلاحات اللازمة للشيء قبل تسليمه إلى المستأجر بحالة صالحة للانتفاع به مباشرة طبقا للغرض المعد له، حتى ولو تعلق الأمر بإصلاحات تأجيرية تكون على عاتق المستأجر بعد استلامه للعين و اثناء مدة الإيجار، و يستوى ان ترد الإصلاحات على ذات العين او ملحقاتها. مثال ذلك إصلاح الأبواب والنوافذ و توصيلات الكهرباء وصنابير المياه والمصعد¹.

والتزام المؤجر بتسليم العين بحالة حسنة صالحة للانتفاع، ليس من قبيل القواعد الامرة التي تتعلق بالنظام العام، بل يتعلق الامر بقاعدة مكملة لإرادة المتعاقدين، ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالف ذلك بالتشديد او التخفيف في نطاق هذا الالتزام، فقد يتم الاتفاق على تسليم العين بحالتها وقت العقد، ولو كانت غير صالحة، على ان يقوم المستأجر باستكمال الاعمال الناقصة على نفقته، ويجوز الاتفاق علو إلزام المؤجر بتجهيز العين ببعض الكماليات الإضافية، كأعمال الزينة والزخرفة التي لا يلتزم بها اصلا².

المطلب الثاني: كيفية تسليم العين المؤجرة

إن تسليم العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المستأجر في زمان ومكان يحدده كل منهما، و قد يتم التسليم بصورة فعلية او بصورة حكمية ، وقد يتم تحرير محضر بذلك .

الفرع الأول/ وضع العين المؤجرة في حيازة المستأجر:

نصت المادة 478 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تتعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر".

والمقصود من ذلك ان تسليم بالعين المؤجرة وملحقاتها يتم بالكيفية التي يتم بها تسليم المبيع، وذلك عن طريق وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر وضعا يتمكن معه من

1 _ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص106.

2_ المرجع نفسه، ص109.

حيازته والانتفاع به دون عائق، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى إعلام المستأجر بهذا الوضع. فإذا تم ذلك برئت ذمة المستأجر ولولم يستلمه فعليا بل بمجرد تمكنه من تسليمه، وهنا يلتزم بالأجرة سواء انتفع بالعين أو لم ينتفع بها.¹

يجب أن يتم التسليم فعليا، ويتحقق التسليم الفعلي كما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

أي أنه تسليم بكل وسيلة من الوسائل تمكن من وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر للانتفاع بها دون وجود عائق حتى ولو تسلمه المستأجر ماديا ما دام قد قام المؤجر بإخطاره بأنه وضع العين المؤجرة تحت تصرفه فإذا كانت العين المؤجرة عقارا مثل السكن أو بناية أرض، فإن تسليمه يقتضي تخليه المؤجر للعقار وتسليم المفاتيح حتى يتمكن المستأجر من حيازتها بما في ذلك الوثيقة التي تثبت حقه في الإيجار على أساس أن عقد الإيجار لا ينعقد ولا يثبت إلا بالكتابة.²

أما إذا كانت العين المؤجرة منقولا ماديا معينا بالذات، فإن تسليمه للمستأجر يتم في غالب الحالات من خلال المنقولات اليدوية، أي بالتسليم المادي المباشر إليه أو لمن ينوب عنه.³

أما التسليم الحكمي فيجوز أن يتم بمجرد تراضي المتعاقدين على العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر، ويقوم التسليم الحكمي مقام التسليم الفعلي في الحالة التي تكون فيها العين في حيازة المستأجر من قبل على سبيل الوديعة أو العارية مثلا، ويتم عن طريق تغيير سند الحائز. ويتميز التسليم الحكمي بذلك عن الفعلي بأنه تصرف قانوني وليس

1_ سمير شيهاني، المرجع السابق، ص:149.

2_ يمينة حوجو، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ص ص 43-44.

3_ المرجع نفسه، ص44.

بفعل مادي،¹ وهذا ما يتبين لنا من خلال المادة 2/367 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "وقد يتم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".

الفرع الثاني: زمان ومكان التسليم ونفقاته

نصت المادة 478 من القانون المدني السابقة ذكرها أنه يسري في تسليم الشيء المؤجر ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق بها بالزمان والمكان.

ومنه نجد أن المشرع قد أحل مسألة بالنسبة تسليم العين المؤجرة الى الاحكام الواردة بشأن تسليم المبيع، فإذا لم يتفق طرفا العقد على وقت محدد ليتم فيه التسليم، فإن ذلك يتم فور ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين أي دفع الأجرة.²

ومنه يجب تسليم العين المؤجرة في الوقت والمكان الذي يعينه المتعاقدان، فإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعاد التسليم، فقد يفهم بطريقة ضمنية أنهما قد أحالا على العرف السائد في تعيين الميعاد والذي قد يختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة، فبالنسبة للمنازل يقضي العرف بيد إيجارها في أول الشهر، وفي الأراضي الزراعية بدءا من السنة الزراعية المحددة بشهر سبتمبر. فإذا اختلف العرف أو الاتفاق، فلا مناص عندئذ من أن يكون التسليم فورا بمجرد انعقاد الإيجار، فإذا كان هناك مستأجر آخر يشغل العين المؤجرة، وجب على المؤجر اتخاذ ما يلزم لإخراجه وتسليم العين للمستأجر الجديد فورا.³

أما بالنسبة لمكان تسليم العين المؤجرة فإن عموما القانون لم ينظم هذه المسألة، وإنما تركها للقواعد العامة حيث نصت الفقرة 282/1 من القانون المدني على أنه: "إذا كان محل

1_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004م، ص:232.

2_ خالد بن مخلوف، دور الإدارة في تجديد عقد الإيجار، ط1، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، 2016، ص123.

3_ رمضان أبو السعود_ العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة_ دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص

الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

ومنه يمكن لطرفان أن يتفقا على مكان معين يتم فيه تسليم العين المؤجرة، فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم، فإذا كانت تلك العين موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر أن ينقلها إلى المكان المتفق عليه.

فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع إلى ما يقضي به العرف، فإذا لم يوجد وكان الشيء المستأجر معيناً بالذات، كان التسليم في المكان الذي يكون هذا الشيء موجوداً فيه وقت انعقاد الإيجار، ويتبع هذا الحكم في شأن العقار والمنقول المعين بالذات الذي له مكان وجود معين، أما إذا كان الشيء المعين بالذات منقولاً لم يعين مكان وجوده وقت الإيجار، كان تسليمه في موطن المؤجر أو في المكان الذي يود فيه مركز أعماله إذا كان الإيجار متعلقاً بهذه الأعمال.¹ وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 282/2 من القانون المدني: "أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة".

ويمكن تسليم ملحقات العين المؤجرة في المكان الذي يجب فيه تسليم العين ذاتها، وعلى ذلك يجب تسليم المفاتيح الخاصة بالمبنى والأثاث اللازم للأماكن المؤجرة مفروشة في المكان الذي تقع فيه تلك العقارات.

أما نفقات التسليم فإنها طبقاً للقواعد العامة فإن المؤجر يتحمل نفقات تنفيذ الالتزام بالتسليم إلا إذا اتفق على خلاف ذلك (المادة 283 من التقنين المدني الجزائري).

ونفقات التسليم متعددة ومختلفة حسب طبيعة الشيء المؤجر ومن ذلك مثلاً: مصاريف الفرز والنقل إلى مكان التسليم والمصاريف الأخرى التي يستلزم وضع العين المؤجرة تحت

1_ رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص: 182.

تصرف المستأجر وتشمل هذه النفقات كل ما يلزم لوضع العين وملحقاتها تحت تصرف المستأجر في المكان الواجب التسليم فيه.¹

إن تنفيذ المؤجر التزامه بتسليم العين المؤجرة على النحو السابق يتطلب تحرير محضر معاينة تدون فيه بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار حيث بموجب تعديل أحكام سنة 2007 فإن القانون نص على هذا الإجراء في المادة 476 من القانون المدني التي وردت فيها: "تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار".

هذا وتتم معاينة العين المؤجرة عادة من قبل محضر قضائي يدون فيه بيان وصفي على حالة العين المؤجرة إن كانت صالحة للاستعمال على أن يلحق هذا المحضر بعقد الإيجار الأصلي، لكن لم يجعل القانون هذا الإجراء إلزامي وإنما قد يتم تسليم العين المؤجرة دون محضر حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة 467 من القانون المدني على ما يلي: "غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

وهذا ما قام به المشرع الجزائري باستحداثه بعد تعديل أحكام الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني أنه إدراج إجراء جديد يتمثل في تحرير محضر بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن حالة العين المؤجرة عند تسليمها، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على أن المشرع قد حرص على أهمية إثبات حالة العين سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر تقاديا للمنازعات التي تنور عادة بهذا الخصوص.

هذا يعني أنه إذا لم يتم تحرير محضر معاينة في هذه الحالة يفترض أن المستأجر قد استلمها في حالة حسنة، في حالة حدوث نزاع يفترض على المستأجر أن يثبت أنها غير صالحة للاستعمال. كما يتحمل المؤجر نفقات تحرير محضر البيان الوصفي للعين المؤجرة

1_ سمير شيهاني، المرجع السابق، ص: 151.

عند التسليم من قبل المحضر القضائي مثل الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة التي سبق ذكرها.¹

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالتسليم

إذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم وفقا للقواعد العامة حق للمستأجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار، كما له إنقاص الأجرة بدل ذلك، مع طلب التعويض إذا كان له مقتضى (المادة 477 من القانون المدني).²

ويمكن التمييز بين ثلاث صور للإخلال بالالتزام بالتسليم وهي: عدم التسليم، والتأخير في التسليم، والتسليم للشيء المؤجر في حالة لا تصلح معها للانتفاع به أو الاستعمال وتبعا لذلك يكون الجزاء المدني.

الفرع الأول/التنفيذ الجبري جزاء عدم التسليم أو التأخر فيه:

إذا لم يتم المؤجر بالتسليم أصلا جاز إجباره عليه طالما كان التسليم ممكنا طبقا للمادة 164، أما إذا كان التسليم غير ممكن لهلاك العين هلاكا كلياً أو لو وجد مستأجر آخر يشغل العين، فلا يكون للمستأجر سوى حق المطالبة بالفسخ واسترداد ما دفع من أجرة، بعد إنذار المؤجر بتسليم العين المؤجرة، وهذا مستخلص من نص المادة 168 من التقنين المدني، أما إذا كان الشيء المؤجر قد أصابه هلاك جزئي أو لحقه بعض التلف قبل التسليم، كان للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة. أما إذا هلك أو تلف هلاكا جسيما كان للمستأجر حق طلب فسخ العقد³ طبقا للمادة 477 من القانون المدني.

أما في حال تأخر المؤجر عن تسليم العين المؤجرة، فقد نصت على ذلك المادة 176 من التقنين المدني، إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة بعد الميعاد، كان للمستأجر أن يطلب

1_ يمينه حوجو، المرجع السابق، ص48.

2_ سمير شيهاني، المرجع السابق، ص: 151.

3_ المرجع نفسه، ص 152.

التعويض عما لحقه من أضرار أخرى إذا كان التأخير يعود إلى خطأ من جانب المؤجر، حيث تقوم هنا مسؤولية هذا الأخير عقدياً ويلتزم بدفع التعويض جزاء ذلك.

الفرع الثاني/ جزاء تسليم العين المؤجرة في حالة لا تصلح للانتفاع:

نصت المادة 477 من القانون المدني أنه: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله، وطراً على هذا الاستعمال نقص معتبر جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك".

فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عمله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق، ويلاحظ على نص المادة 477 المشار إليها أن المؤجر يتعرض للجزاء في حالة عدم قيامه بالتسليم من حيث الحالة التي يجب أن يكون عليها الشيء المؤجر تطبيقاً للقواعد العامة وبالتالي يجري حكمه على حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم سواء كان سبب في التأخر فيه أو الامتناع عنه.¹

إذا فإن كان الإخلال بالالتزام يعود إلى أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال هي أو ملحقاتها كان للمستأجر الخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض في كلتا الحالتين.

ويمكن أن يسلم المؤجر العين المؤجرة بحالة لا تصلح للاستعمال، كما ذكرنا في السابق أن الملحقات هي كل ما هو مستقل عن الشيء لكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقا به، هذا فيجب على المؤجر أن يسلمها بحالة حسنة وإلا عليه تعويض الأضرار التي من الممكن أن تحدث من خلالهم. فإذا كانت العين المؤجرة وقت التسليم في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو أعماله لخطر جسيم، كما إذا

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 184.

كانت الدار آيلة للسقوط أو تنبعث من ارضيتها غازات سامة أو كريهة وتسبب ضررا بالصحة، في هذه الحالة يكون للمستأجر حق طلب فسخ العقد دون حقه في إنقاص الأجرة، وهذه حالة متعلقة بالنظام العام¹

إذن يترتب عن إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم توقيع الجزاءات القانونية عليه والمتمثلة في حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار وحقه في فسخ العقد مع التعويض.

أ_ التنفيذ العيني:

إذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه بالتسليم أو قام بتنفيذه تنفيذا معيبا، فإنه عملا بالفقرة الأولى من المادة 119 من القانون المدني، يجوز للمستأجر أن يطلب بالتنفيذ العيني للالتزام بالتسليم بشرط أن يكون ذلك ممكنا وأن لا يكون فيه إرهاب للمؤجر، ويتم التنفيذ العيني بإجبار هذا الأخير على التسليم بعد الحصول على حكم يقضي بذلك.

ويكون تسليم العين المؤجرة معيبا إذا لم يحصل في الزمان والمكان المحددين لذلك، أو تم التسليم بشكل جزئي أو بدون الملحقات، كما يعد التسليم معيبا إذا لم يتم المؤجر بإجراء الترميمات التي تجعل العين المؤجرة صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله وإذا وجد فيها عائق من شأنه أن يمنع المستأجر من الانتفاع بها انتفاعا كاملا، فيكون معيبا كل تسليم للعين لا يحقق الانتفاع الكامل بها، ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر بعد إعداره المؤجر أن يطالبه بتسليم العين المؤجرة تسليما صحيحا، وذلك بالاتجاه إلى القضاء المستعجل إذا كان يخشى من ضياع الوقت.²

ب_ إنقاص بدل الإيجار:

1_ سميرشيهاني، المرجع السابق، ص 153.

2_ سيار عز الدين، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، العدد 2، 2018، ص ص 264 - 265.

تعرضت المادة 477 من القانون المدني إلى حق المستأجر في طلب إنقاص البديل متى سلمت العين في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر لأن البديل يعد مقابلاً للانتفاع بها.

فقد لا يطلب المستأجر التنفيذ العيني بل يجب أن ينتفع بالشيء المؤجر على حالته التي تسلمها عليه، عندئذ يحق له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة الشيء المؤجر، لأن الأجرة تقابل الانتفاع فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الانتفاع كاملاً انتقص الأجرة بقدر نقص الانتفاع، ويجوز للمستأجر دون ائذار أن يحبس من الأجرة المقدار المقابل لما نقص من منفعة، فلا يجوز للمستأجر أن يجمع بين طلب إنقاص الأجرة وطلب الفسخ.¹ غير أنه إذا طلب الإنقاص في البديل فإن ذلك لا يحول دون تمكينه من طلب الفسخ، بعدها متى تأكد من استحالة انتفاعه بالعين المؤجرة استحالة كلية ومن جانب آخر يحق للمستأجر أن يطلب التنفيذ الغيني مع إنقاص بدل الإيجار عن الفترة الزمنية التي أنقصت.²

ج- فسخ العقد:

إذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله أزو تأخر في تسليمها، حق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار حتى ولو كان عدم التسليم أو التأخر فيه يرجع إلى سبب أجنبي عن المؤجر.

وتطبيقاً للقاعدة العامة في الفقرة الثانية من المادة 119 من القانون المدني، فإن القاضي غير ملزم بالاستجابة لطلب المستأجر بالفسخ إذا كان لم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة للالتزام ككل، ومثال ذلك إذا تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر تأخيراً بسيطاً

1- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 188.

2- سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 266.

لم يؤثر سلبا على استعمال هذا الأخير لها وانتقاعه بها، كما يمكن للقاضي طبقا لهذه المادة أن يمنح للمؤجر أجلا لتنفيذ التزامه بالتسليم.¹

أما إذا استغرق تأخر المؤجر في التسليم وقتا طويلا ما أدى إلى تفويت فرصة استعمال المستأجر للعين المؤجرة جاز للقاضي عندئذ أن يستجيب لطلب الفسخ، فإن استجاب القاضي يخضع لسلطته التقديرية المطلقة، والملاحظ أن المشرع قد ألغى الفقرة الثانية من المادة 477 بموجب التعديل، أي أسقط الاستثناء الذي تضمنته هذه الفقرة قبل إلغائها وهو إجبارية الحكم بالفسخ بالنسبة إلى القاضي إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم حتى ولو كان هذا الأخير قد تنازل عن حقه في الفسخ.²

د- التعويض:

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو انقاص الأجرة أو فسخ العقد، فله فوق ذلك أن يطلب تعويضا من المؤجر عن الضرر الذي أصابه من جراء عدم قيامه بتنفيذ التزامه، بشرط أن يكون عدم التنفيذ لا يرجع إلى سبب أجنبي أما إذا كان راجعا إلى سبب أجنبي يثبتته المؤجر لا فلا تعويض.³

وهناك خلاف فيما إذا كان يجب على المستأجر إعدار المؤجر حتى يستطيع مطالبته بالتعويض أم لا، ففريق يقول أن الإعدار غير ضروري إذ أن الإهمال مفروض من جانب المؤجر، مادام لم يثبت أن عدم قيامه بالتزامه لا يرجع إلى فعله. ويقول فريق آخر أن الإعدار ضروري، ولا يلتزم المؤجر بتعويض الضرر قبل الإعدار، ومن هذا الفريق من يقول أن

1_ سيار عز الدين، المرجع نفسه، ص266.

2_ سيار عز الدين، المرجع نفسه، ص267.

3_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص245.

الإعذار يجب أن يكون بإنذار رسمي أو ما يقوم مقامه، ومنهم من يقول أن أي إنذار يكفي ولو كان كتابا غير مسجل ما دام يفهم منه نية المستأجر على وجه صريح.¹

أما في القانون المدني الجزائري فقد حسم المشرع الخلاف وفقا للمادة 179 من القانون المدني، فيجب على المستأجر أن يقوم بإعذار المؤجر، ويعفى من توجيه هذا الإعذار في الحالات الواردة في المادة 181 من نفس القانون.

وخلاصة القول بالنسبة لالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة سعى المشرع إلى تحقيق نوع من التوازن في العقد حيث:

أنه استحدث المشرع إجراء جديدا يتمثل في تحرير محضر بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن حالة العين المؤجرة عند تسليمها، وذلك حماية للمستأجر في حال حدوث نزاع بينه وبين المؤجر.

1_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص246.

المبحث الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة

إن تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار يقتضي أن تظل العين صالحة لما أعدت له من منفعة طوال هذه المدة ليست فقط عند تسليمها ذلك يتطلب استمرار العين على الحالة التي سلمت عليها.¹ لذلك نصت المادة 1/479 من التقنين المدني على أن: ((يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر)).

ومنه فإن المشرع حدد أوجه أعمال الصيانة بشكل عام في نص هذه المادة. وفضلا عن ذلك فإن المشرع الجزائري قد نص في المادة 280 من القانون المدني على جزاء الإخلال بالصيانة، فقد نظم المشرع الالتزام بصيانة العين المؤجرة من قبل المؤجر في المواد من 479 إلى 482 من القانون المدني الذي عدلت كلها بالقانون 05 /07.

ومنه قد قسمنا لدراسة هذا المبحث إلى ثلاث مطالب وهي

المطلب الأول: التزام المؤجر بالترميمات والإصلاحات الضرورية.

المطلب الثاني: هلاك العين المؤجرة جزئيا أو كليا.

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة.

المطلب الأول: التزام المؤجر بالترميمات والإصلاحات الضرورية.

طبقا للمادة 2/479 يلتزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية العين المؤجرة طوال مدة الإيجار، وينحصر التزامه في القيام بما يعتبره صيانة للعين حتى تضل مؤدية للغرض الذي أجزت من أجله. والأصل أن يلتزم المؤجر بجميع الترميمات التي تحتاج إليها العين المؤجرة على الحالة التي سلمت عليها. غير أن المشرع رأى استثناء الترميمات البسيطة التي تنشأ عن

1_ سمير شيهاني، المرجع السابق، ص: 154.

الاستعمال العادي للعين ليست من مضمون هذا الالتزام، لأنها في الغالب ترجع إلى فعل المستأجر أو إهماله وحتى لا يكون إلزام المطالبة بها ذريعة للمستأجر لمطالبة المؤجر بإجراء الإصلاحات التافهة.¹

الفرع الأول: أنواع الترميمات والإصلاحات

يتبين مما سبق أن الالتزام بصيانة العين المؤجرة يفرض على المؤجر القيام بالإصلاحات أو الترميمات الضرورية، دون تلك المسماة بالترميمات التأجيرية. ولكن متى يعتبر الترميم ضروريا ومتى يعد تأجيريا؟

الواقع أن المشرع الجزائري لم يبين بوضوح طبيعة كل نوع من هذه الترميمات، إلا أنه اكتفى بذكر بعض أمثلة لم يعد من الترميمات الضرورية وهي الواردة في الفقرة الثانية من المادة 479 التي ذكرت على سبيل المثال لا الحصر ذلك، والتي تقع على عاتق المؤجر حيث ورد فيها: " ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه"، يتضح من هذه المادة أنها تناولت الترميمات الضرورية الأساسية لحفظ العين عندما تكون العين المؤجرة سكن حيث إذا وقع عيب من شأنه يلحق ضرر في العين المؤجرة ينقص من الانتفاع بها، كان للمستأجر إخطار المؤجر بها عندها يعد المؤجر ملزما قانونا القيام بهذه الأعمال اللازمة للانتفاع بالعين المؤجرة.²

أما بالنسبة للفقهاء بخصوص الترميمات ميز بين ثلاث أنواع وهي:

أولا: وهي الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:

المقصود بها انها تلك الترميمات الضرورية المستعجلة لحفظ العين من الهلاك.³

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص:192.

2_ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص:53.

3_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص:264

كإصلاح حائط أو تدعيم وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية عندما تغمرها المياه الأسقفية المهدة بالسقوط، فهذه ترميمات عاجلة لازمة وضرورية للانتفاع بالعين والحفاظ عليها.

ثانياً: وهي الترميمات التأجيرية للانتفاع بالعين:

وهي ترميمات ضرورية لازمة للانتفاع بالعين، وهي ترميمات بسيطة كإصلاح أرضيات الغرف والنوافذ والمفاتيح وصنابير المياه ودهان الحوائط.

ثالثاً: وهي الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين:

وهي ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً، فهي ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك، فهي إصلاحات لازمة للانتفاع بالعين، وتجاوز الترميمات التأجيرية وهي دون الترميمات الضرورية.¹

" يلزم القانون ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مؤخرًا القيام بإصلاح الترميمات الضرورية بنفسه لصيانة الشيء المؤجر. ولا يلزمه كمؤجر بدفع تكلفة إصلاح الترميمات الضرورية تعويضاً للمستأجر لقيامه بذلك في العين المؤجرة بنفسه.

يتعين على المستأجر استصدار أمراً أو إذناً من القضاء للقيام بإجراء هذه الترميمات والإصلاحات على نفقة المؤجر"².

ويلاحظ أن ما يعد إصلاحاً ضرورياً أو صلاحاً تأجيراً، إنما يختلف أمره باختلاف الظروف والأحوال، ويحسن أن يترك القاضي الموضوع سلطة تقديرية في هذا الشأن.³

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص: 193.

2_ القرار رقم 1095392، المحكمة العليا، المؤرخ في 15 مارس 2018

3_ المرجع نفسه، ص: 193.

الفرع الثاني/ نطاق التزام المؤجر بالقيام بالإصلاح والترميم:

يلتزم المؤجر بعد تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع بالقيام بالإصلاح والترميم طوال مدة الإيجار حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع المقصود، ويظل هذا الالتزام قائماً مادامت الإجارة مستمرة حتى تبقى العين في حالة صالحة للانتفاع المقصود.¹

ويكفي في الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر أن تكون ضرورية لتحقيق الانتفاع المقصود، فلا يشترط فيها أن تكون عاجلة ولا أن تكون ضرورية لحفظ العين ذاتها من الهلاك. وقد يحدث أن تكون الإصلاحات ضرورية للانتفاع المستأجر وفي ذات الوقت لازمة لحفظ العين من الهلاك.

ولا يلتزم المؤجر بإجراء إصلاحات في العين المؤجرة ليست ضرورية للانتفاع بالعين، وإنما كانت كمالية تزيد في تحسين العين وتجميلها، ومثالها زخرفة أسقف الغرف أو تغطية الحيطان بالورق أو بتلوينها أو بفرش الطرقات التي تؤدي إلى مدخل المنزل أو نحو ذلك من أسباب الزخرفة والتجميل.

ولكن يلتزم المؤجر بأعمال الإصلاحات اللازمة للأسطح من تجصيص وبياض، ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه وإقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وعلى غيرها من ملحقات العين والإصلاحات اللازمة للآبار والنزع ومجاري المياه والخزانات والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكن أو الاستغلال.²

فالمؤجر لا يلتزم إلا بالقيام بما يعتبر من أعمال الإصلاح أو الترميم دون أعمال التجديد، فالترميم إصلاح خلل يعتري الشيء، أما التجديد فهو أن يعاد الشيء إلى أصله بعد زواله.

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص:194.

2_ رمضان أبو السعود، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دار النشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996م، ص364.

وعلى ذلك إذا حدث هلك كلي للعين المؤجرة ترتب على ذلك انفساخ الإيجار بقوة القانون ولا يملك المستأجر في هذه الحالة إلزام المؤجر بإعادة البناء.¹

ولكن قد يحدث هلاك جزئي للشيء المؤجر، كتهدم جزء من المنزل فهل يلزم المؤجر بإعادة الجزء الذي تهدم؟.

يرى البعض عدم جواز ذلك، فلا يملك المستأجر إلزام المؤجر بإعادة الجزء الذي تهدم من البناء إلى أصله مالم يكن هذا الهلاك الجزئي قد حدث بفعل المؤجر، ويقتصر حق المستأجر على طلب الفسخ أو إنقاص أجرة. والسبب في ذلك هوان القانون لا يلزم المؤجر إلا بأن يتعهد العين بالصيانة، وأن يقوم بالترميمات الضرورية، ولا شك أن إعادة الجزء الهالك لا يعتبر صيانة للعين ولا ترميماً لها، ولو كان الهلاك جزئياً.²

وعلى ذلك يتجه الفقه الغالب إلى أن المؤجر لا يلتزم إلا بالقيام بأعمال الصيانة والترميم دون الأعمال التي يقصد منها تحديد وإعادة بناء العين بعد هلاكها حتى ولو كان الهلاك جزئياً.³

الفرع الثالث/ الضرائب والتكاليف المفروضة على العين المؤجرة:

يلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة من الضرائب وثمان المياه إذا قدر جزافاً، إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه، أما إذا قدر ثمن المياه بالعداد فيكون ذلك على المستأجر ويدفع بقدر ما استهلك، وثمان الكهرباء والغاز على المستأجر، وهذه الأحكام ليست النظام العام فيمكن الاتفاق على ما يخالفها.⁴

1_ رمضان أبو السعود، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، المرجع السابق، ص:367.

2_ عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، مصر، 1952م، ص183.

3_ المرجع السابق، ص:367.

4_ محمد كامل مرسي باشا، شرح العقود المسماة_ عقد الإيجار_، دار النشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004م،

ومفاد ما تقدم أن المؤجر يتحمل كافة التكاليف والضرائب التي تستحق على العين المؤجرة، كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الحفر وضريبة الدفع ورسم رخصة السيارة المؤجرة وغير ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف. أما الرسوم والتكاليف التي تفرض على انتفاع المستأجر بالعين كالضريبة التي تفرضها المجالس المحلية على مستأجري المباني فتلك التي يتحملها المستأجر.¹

وعلى أية حال إذا فرض القانون تكاليفاً إما على العين، كان للمستأجر أن يلزم المؤجر بالقيام به إذا كان في الامتناع عن ذلك ما يهدد انتفاعه أو في القيام به ما يجعل هذا الانتفاع أكثر يسراً، وإذا لم يقع المؤجر بالتكاليف المفروضة عليه ولحق المستأجر ضرر من جراء ذلك التزم بتعويض هذا الضرر.

الفرع الرابع/ جواز الاتفاق على تعديل الالتزام بصيانة العين المؤجرة:

إذا كان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة على نحو ما سبق وقد حمله المشرع في هذا الشأن بعبئ الترميمات الضرورية أو الإصلاحات الكبرى بينما ألقى على المستأجر بالترميمات التأجيلية أو الإصلاحات الصغرى فإن ما ينضمه المشرع في هذا الصدد لا يتعلق بالنظام العام ويتضح أن القواعد التي أوردها المشرع بشأن الالتزام بالصيانة إنما هي قواعد مكملة أو مفسرة يمكن الخروج عليها ومخالفتها ما تقضي به باتفاقها.

ومنه يجوز للمتعاقدين أن يخالفا هذه الأحكام وأن يخرجوا على العرف فيما يقضي به، فينتفقا اتفاقاً خاصاً على أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على المستأجر لا على المؤجر أو على أن يعفى المؤجر منها، وهذا استناداً للحرية التعاقدية ومبدأ سلطان الإرادة في العقد طبقاً لنص المادة 106 من القانون المدني.

إلا أن هذا الاتفاق باعتباره مناسثناء القواعد العامة في تنظيم عقد الإيجار، فلا يجوز التوسيع في تفسيره، فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الترميمات على المستأجر دون بيان

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص: 375.

لنوع هذه الترميمات، حمل ذلك على معنى أن الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر بموجب القانون وذلك ما لم يتبين من الظروف أو من العرف المحلي أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي تكون بحكم القانون على المؤجر وقد أعفى منها بموجب هذا الاتفاق الخاص.

ومن قبيل هذه الاتفاقات الخاصة أن يقبل المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها، ويفسر ذلك بأن المؤجر معفى من إجراء الترميمات الضرورية التي من شأنها تحسين هذه الحالة، ولكنه ملزم بإجراء الترميمات الضرورية لاستبقاء حالة العين على ما كانت عليه وقت التسليم.¹

ويعد مبدأ التفسير الضيق لهذا الاتفاق الذي يشير إليه الفقه إحدى الضمانات التي تحمي أطراف عقد الإيجار عند قيام النزاع بشأن الالتزام بصيانة العين المؤجرة، ويمكن الاستناد في ذلك إلى الأحكام العامة في تفسير العقد في المواد 111، 112 من القانون المدني .

المطلب الثاني: هلاك العين المؤجرة جزئياً أو كلياً

قد يقع أن تهلك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار كلها أو جزئياً بأي سبب من الأسباب سواء كان الهلاك راجعاً لقوة قاهرة أو فعل أجنبي أو كان بفعل المؤجر أو المستأجر، حيث ميز القانون بين الهلاك الكلي والهلاك الجزئي إذ نصت الفقرة الأولى (1) من المادة 481 من القانون المدني على أنه: " إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون". إن الهلاك الكلي للعين المؤجرة يؤدي إلى تلفها مادياً حيث يزول كيانها ووجودها كسقوط مسكن يسبب الزلزال فيصبح مجرد أنقاض أو اندثار سيارة بسبب الحريق.

يترتب على الهلاك الكلي للعين المؤجرة انفساخ عقد الإيجار بقوة القانون لانعدام ركن فيه وهو المحل فيستحيل بعد ذلك بقاء العقد علماً وأن عقد الإيجار عقد زمني مستمر.

1_ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق، ص:270.

وإذا لحق المستأجر ضرر من جراء الهلاك الكلي الذي كان بسبب عدم قيام المؤجر بالصيانة كان له طلب التعويض وفقا للقواعد العامة أما إذا كان الهلاك بسبب لا يد للمؤجر فيه فلا يحق للمستأجر عندها طلب التعويض لأنه لا يوجد أي تقصير من قبل المؤجر.

أما الهلاك الجزئي للعين المؤجرة، فقد عالجه الفقرة الثانية (2) من المادة 481 من القانون المدني التي ورد فيها: "إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال التي أعدت من أجله، أو نقص من هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر يجوز لهذا الأخير إذا لم يقيم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار".

يتضح من هذا نص هذه المادة أن الهلاك الجزئي للعين المؤجرة يكون بسبب عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بصيانة العين المؤجرة حيث يترتب عنه أنها تصبح في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله أو يترتب عنه إنقاص من هذا الاستعمال نقصا معتبرا بسبب هذا الهلاك. إن الهلاك الجزئي للعين المؤجرة يمكن إصلاحه من قبل المؤجر وذلك بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل الهلاك وإذا تعذر على المؤجر ذلك كان للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص من بدل الإيجار بشرط أن لا يكون الهلاك بفعل المستأجر، كأن يكون الهلاك ناتج عن قوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير لكن إذا كان الهلاك بفعل المستأجر يبقى العقد قائما وناظرا، ولا يكون للمستأجر أي حق أي الحق في مطالبة برد العين إلى الحالة التي كانت عليها أو بإنقاص بدل الإيجار أو الفسخ وإنما يكون المستأجر ملزما بتعويض الضرر الذي لحق بالعين المؤجرة بسبب تقصيره إذا ثبت ذلك طبقا للفقرة (2) من نص المادة 495 من القانون المدني التي اعتبرت المستأجر مسؤولا عما يلحق العين المؤجرة من فساد وهلاك أثناء انتفاعه بها يكون ناتجا عن استعماله للعين المؤجرة استعمالا عاديا.¹

1_ يمينه حوجو، المرجع السابق، ص ص 55-56.

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

ينحصر هذا الجزاء في التنفيذ العيني، وإنقاص الأجرة وفسخ الإيجار والتعويض:

الفرع الأول/ التنفيذ العيني:

طبقا للقواعد العامة يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ التزامه عينا متى كان ذلك ممكنا، كما نصت المادة 2/480 من القانون المدني " اذا كانت الترميمات المستعجلة جاز للمستأجر ان يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها ".¹

فإذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن ان يطلب ترخيصا من القضاء بتنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين ويجوز في حالة الاستعجال ان يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون الترخيص وهذا طبقا للمادة 170 من القانون المدني الجزائري.

فيجوز للمستأجر إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه أن يطالبه بالتنفيذ فيرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها بإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه، ويحتم القضاء بإلزام المؤجر بالقيام بها محدد ميعادا يتعين أن يتم فيه ذلك، ويمكن للقضاء أن يحكم على المؤجر بغرامة تهديدية عن أيام التأخير عن الميعاد المحددة له.¹

غير أنه لا يشترط إلزام المؤجر بالإصلاحات ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يوفيقها المستأجر وعندئذ يعفى المؤجر من التنفيذ العيني فلا يكون للمستأجر سوى الحق في المطالبة بالتعويض أو إنقاص الأجرة.

ويجوز طلب هذا الترخيص من القضاء المستعجل إذا توافر شرط الاستعجال ويعد من الأمور العاجلة التي تبرر اللجوء إلى القضاء المستعجل إصلاح المصعد ودورات المياه، بل يجوز له

1_ اخصري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص30.

في حالة الاستعجال طلب تعيين حارس يقوم بتشغيل المصعد¹، وهذا طقا للمادة 482 من القانون المدني الجزائري .

ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء إذا توافرت الشروط التالية:

_ أن تكون الترميمات المطلوب إجراؤها مستعجلة أو بسيطة مثال:

الترميمات المستعجلة كما أن تعتري جدران المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال أو ترميم الأسقف عقب الأمطار الشديدة، ومثال الترميمات البسيطة تلك الترميمات التي يلزم إجراؤها في السلم مثلا ولا يتكلف إجراؤها إلا نفقات بسيطة لا تستدعي شغل المحاكم بالمطالبة بها وإنفاق مصاريف لتقاضي بشأنها ويجوز للمستأجر إجراء الترميمات العاجلة أو البسيطة سواء في ذلك أكان العيب موجودا وقت بدء الإيجار أم كان طارئا خلال مدة سريانه.

فعلى المستأجر أن يبذل في القيام بالإصلاح عناية الرجل المعتاد، فإن قصر تحمل المسؤولية فلا يحق للمستأجر أن يرجع المؤجر إلا بالنفقات التي يتحملها شخص بذل في إجراء الإصلاح عناية الرجل المعتاد، فإن أهمل المستأجر وترتب على إهماله زيادة في النفقات ما كان له أن يرجع على المؤجر بالنفقات الزائدة فإذا استوثق القضاء ومن كل ذلك أقر للمستأجر في خصمه النفقات من الأجرة.²

أما إذا لم تتوافر هذه الشروط للمستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب، ولكن لا يجوز له خصم النفقات من الأجرة.³

الفرع الثاني/ إنقاص الأجرة أو فسخ العقد:

سنتطرق في هذا الفرع إلى نوعين من الجزاءات التي تترتب عن إخلال المؤجر بالتزامه

1_ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 159، 160.

2_ عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 161.

3_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 201.

أولاً/ إنقاص الأجرة:

إذا حدث وكانت العين المؤجرة محتاجة إلى ترميم وتقاعس المؤجر عن الإصلاح وفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة كان له الحق أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة، بسبب ما لحقها من تلف فالأجرة التي اتفق عليها في عقد الإيجار قدر وعي فيها الانتفاع الكامل بالعين. فإذا نقص هذا الانتفاع وجب أن تنقص الأجرة أيضا بقدر النقص في الانتفاع ومن وقت حصول هذا النقص وليس من وقت المطالبة القضائية ولا من وقت إعدار المؤجر بالقيام بالترميمات فهذا الإنقاص ليس جزاء لخطأ أو تقصير ارتكبه المؤجر، وإنما هو مقابل نقص في الانتفاع فإذا ما تفادى المؤجر من بعد هذا النقص في الانتفاع بأن قام بإصلاح العين وإجراء الترميمات اللازمة، وعادت منفعة العين إلى ما كانت عليه التزم المستأجر بالأجرة التي كان يوفيقها قبل حدوث النقص أي حق المؤجر في اقتضاء الأجرة كاملة.¹

وقد يحدث أن تحتاج العين إلى صيانة فيقوم المستأجر بإعدار المؤجر بإجراء الإصلاح أو الترميم ثم لا يقوم المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة فتكون عندئذ بصدد نقص في الانتفاع بقاء من تاريخ حدوث هذا النقص.

كما ينشأ له حقا في إنقاص الأجرة باعتبار هذا ثمن تعويضا عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة ويحدث إنقاص هنا ابتداءً من ثبوت تقصير المؤجر أن بعد إعداره في حدود الضرر الذي لحق بالمستأجر فإنقاص الأجرة هنا يتم على مرحلتين يختلف مقداره في كل مرحلة منهما وتبدأ المرحلة الأولى من وقت حصول التلف.²

يكون فيها الإنقاص بنسبة النقص المادي في الانتفاع أما المرحلة كاملة في مواعيدها وليس له حق حبسها إلى أن يستوفى ما أنفق حتى يلجأ إلى القضاء ويحصل على حكم نهائي بقيمة

1_ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص162.

2_ اخصري محمد، المرجع السابق، ص:33.

النفقات فبصدور هذا الحكم أصبح حقه خاليا من النزاع وأمكن له أن يتمسك بالمقاصة بين حقه ودين الأجرة مع توافر الشروط الأخرى للمقاصة، وذلك طبقا للمادة 298 من القانون المدني الجزائري .

ثانيا/ فسخ الإيجار:

للمستأجر إذا لم يختر التنفيذ العيني ولم يرتض البقاء في العين أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة في هذا الصدد حيث يجب أن يكون مسبقا بأعذار المؤجر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية للانتفاع المستأجر كما تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ فلها أن ترفضه أو تقبله حسب جسامته وأهمية الإخلال المنسوب إلى المؤجر كما لها أن تمهله حتى يقوم بهذه الترميمات¹.

الفرع الثالث/ التعويض:

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة فإن له الحق في جميع الحالات في طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة، فإذا طلب التنفيذ العيني كان له الحق في طلب تعويض عن الضرر الذي يلحقه بسبب عدم الانتفاع أو التأخير فيه وإذا طلب الفسخ كان له أيضا طلب التعويض عن نقص الانتفاع حتى القضاء بالفسخ وإذا اختار إنقاص الأجرة كان له أن يطلب تعويض الضرر الذي بسبب التلف زيادة على النقص الذي حصل في الانتفاع بالعين.²

1_ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص163،162.

2_ عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص164.

المبحث الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض و بالعيوب الخفية

يسلم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة ويضمن له الانتفاع بها انتفاعا هادئا كاملا¹، حيث يتمتع أن يقوم بكل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع، وهذا هو ضمان التعرض، كما يسأل المؤجر عما يظهر في العين من عيوب تحول دون هذا الانتفاع أو تنتقص منه، وهذا هو ضمان العيوب الخفية.²

المطلب الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض

نصت المادة 483 من القانون المدني على الالتزام بضمان التعرض في عقد الإيجار حيث ورد فيها ما يلي: "على المؤجر أن يتمتع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر". حيث يتضح من نص المادة أن القانون ألزم المؤجر بضمان التعرض حيث حدد الأفعال التي تعد تعرضا والتي من شأنها تنقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما حدد القانون مفهوم الغير في نص هذه المادة وهو تابعي المؤجر أو مستأجر آخر أو أي شخص تلقى من المؤجر حق الإيجار يقوم بأي عمل يشكل تعرضا للمستأجر من شأنه أن ينقص في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء أدى التعرض إلى الحرمان الكلي في الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإنقاص من هذا الانتفاع، حيث يكون المؤجر ملزما بهذا الضمان.³

1_ محمد حسين منصور، محاضرات في أحكام قانون الإيجار، د.، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، د.س، ص100.

2_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص211.

3_ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص58

الفرع الأول/ ضمان التعرض الصادر عن المؤجر نفسه:

رأينا أن المؤجر يلتزم أساسا بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المقصود من الإيجار، ولذلك كان لزاما عليه أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول بين المستأجر وبين هذا الانتفاع، وبالتالي لا يجوز له أن يتعرض المستأجر في انتفاعه، فمن ضمن لا يتعرض، وبناء على ذلك يضمن المؤجر كل تعرض ينشأ عن فعله سواء أكان التعرض ماديا أو قانونيا.¹

ويقصد بالتعرض المادي قيام المؤجر بأي عمل مادي محض يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر، أو حرمانه من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار، سواء أكانت تلك الفائدة مادية أم معنوية ودون أن يستند في هذا التعرض إلى حق يدعيه، ومثال تلك الأعمال أن يدخل المنزل المؤجر بدون مبرر أو يقوم بتعليق منزل مجاور يحجب الضوء والمنظر عن العين أو أن يعدل في وجه الانتفاع الذي خصصت له العين المؤجرة، أو دخوله الأرض الزراعية المؤجرة لقطف بعض ثمارها أو يمنع المستأجر من استعمال المصعد أو السلم العمومي لإجباره على استعمال سلم الخدم أو يمنع المستأجر من وضع سيارته فترة وجيزة أمام مدخل العمارة وهكذا.²

أما التعرض القانوني فهو ادعاء المؤجر حق من الحقوق تتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، كأن يدعي حق المرور أو يقوم بإيجار العين المؤجرة لشخص ثاني وفي هذا الصدد نصت المادة 485 من القانون المدني أنه: "إذا تعدد المستأجرون من لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى.

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 213.

2_ المرجع السابق، ص 213.

وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن، يجوز للمستأجر حسن النية، إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض".¹

ومثال أن يقوم المؤجر بتأجير العين وهي غير مملوكة له، ثم يمتلكها بعد ذلك ويطالب المستأجر برد العين إليه استنادا إلى ملكيته، فإذا حدث ذلك كان للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بضمان تعرضه الشخصي، ومثاله أيضا أن يؤجر شخص أرضا لآخر ثم يظهر أن على الأرض حق مرور لأرض مجاورة، الأمر الذي يستوجب تحقق ضمان المؤجر لهذا الحق، فإذا حدث وتوفى مالك الأرض المرتفعة وورثه المؤجر، فلا يجوز له عندئذ أن يتمسك بحق المرور الثابت على الأرض التي سبق له تأجيرها حتى ولو كان هذا الحق قد ورثه من مورثه، فهو ضامن لأفعاله الشخصية حتى ولو استندت على أسباب قانونية.²

ولقد سوى المشرع بين التعرض الصادر من المؤجر نفسه أو من أحد تابعيه، وجعله بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر، وأتباع المؤجر هم كل شخص لا يكون أجنبيا عنه، بل يرتبط معه بعلاقة تجعله يعمل تحت إمرته، فأتمر بأوامره وينتهي بنواهيته، أو كل من ينوب عنه في تنفيذ عقد الإيجار، وممن ينطبق عليهم هذا الوصف البوابون والخدم وكذلك ولي المؤجر أو وصيه.

ولاعتبار العمل الصادر من المؤجر تعرضا يجب أن تتوفر فيه شروط معينة، وهي:

أولاً: الشروط

أ/ يجب أن يكون التعرض فعليا:

ويعرقل الانتفاع بالعين المؤجرة، إذ لا يكف مجرد احتمال وقوع العرض أو التهديد بها لاعتبار المؤجر متعرضا، بل يجب أن يأتي هذا الأخير أو أحد أتباعه فعلا يشكل تعرضا.

1_ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص59.

2_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص214..

والأفعال التي يمكن اعتبارها تعرضاً فعلياً هي كثيرة ولا يمكن حصرها، ومن أمثلتها قيام المؤجر بتغيير مدخل المحل التجاري أو نزعه لسياج الحقيقة الملحقة بالمحل التجاري مثلاً.

ب / أن يكون التعرض غير مشروع:

إذا أُلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية في العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار فهذا لا يعد تعرضاً، وقد قضت المادة 482 من القانون المدني بعدم جواز أن يمنع المستأجر من إجراء الترميمات المستعجلة لحفظ العين المؤجرة.

كما لا يعد تعرضاً كذلك قيام المؤجر برفع دعوى فسخ الإيجار لعدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته العقدية لأن الحق في طلب الفسخ مقرر قانوناً.

ج/ يجب أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار:

لا يقع على عاتق المؤجر الالتزام بعدم التعرض إلا أثناء مدة الإيجار، لا قبله ولا بعده، فإذا أتى المؤجر فعلاً قبل انعقاد الإيجار أو بعد انتهائه، فلا يعد ذلك تعرضاً للمستأجر، أما إذا قام المؤجر بذلك الفعل في الفترة الممتدة ما بين انعقاد العقد المحدد وتسلم المستأجر العين المؤجرة، وكان هذا العمل مؤثراً على انتفاع المستأجر بها عُده تعرضاً، غير أنه إذا أتى المؤجر عملاً قبل انعقاد الإيجار، وترك آثاراً في العين المؤجرة من شأنها إنقاص المنفعة، فإن للمستأجر أن يتمسك بحقوقه، لا على أساس أحكام ضمان التعرض، وإنما على أساس الإخلال بالالتزام بالتسليم.¹

د/ أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر:

ويتحقق هذا التعرض مثلاً كهدم العين كلها أو بعضها أو هدم ملحقاتها، أو حرمان المستأجر من الدخول فيها، أو دخول المؤجر فيها بغير مقتضى، وقد يكون الإخلال معنوياً، كما لو أجر المؤجر مسكناً مجاوراً للعين المؤجرة ليكون نادياً للقمار أو مكاناً للدعارة، أما إذا

1_ خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص ص 129-130

كان تصرف المؤجر لا يؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر، فلا يعتبر تعرضاً، مثال ذلك أن يبيع المؤجر العين بعقد لاحق على الإيجار، أو أن يرهن العين رهناً رسمياً، أو أن يؤجرها عن مدة تالية لمدة عقد الإيجار الحالي، ومسألة ما إذا كان التعرض يؤدي إلى الإخلال بالانتفاع هي مسألة واقع يرجع فيها إلى قاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في هذا.¹

ثانياً: الجزاء المترتب عن التعرض الشخصي (الصادر عن المؤجر نفسه)

إذا ما أخل المؤجر بالتزامه بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة على النحو المتقدم، كان للأخير وفقاً للقواعد العامة أن يطلب إما التنفيذ العيني بعدم التعرض، و إما أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان هناك ما يبرر ذلك، أو يطلب إنقاص الأجرة، كما يكون له في جميع الحالات أن يطلب تعويض عما أصابه من ضرر.²

أولاً: التنفيذ العيني

إن التنفيذ العيني لالتزام المؤجر بعدم التعرض، يكون بمنع تعرض المؤجر، وذلك بإيقاف العمل ومنعه مستقبلاً وإزالة كل ما يترتب عليه من أثر³، حيث يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني، أي بمطالبته بإزالة التعرض⁴ وهذا ما تؤكد المادة 164 والمادة 173 من القانون المدني الجزائري، إلا أن للقاضي كما هو معروف ألا يحكم بالتنفيذ العيني، إذا كان مرهقاً للمدين، كما لو أقام المالك بناءً في حديقة العين المؤجرة، فإن تكليفه بالإزالة في هذه الحالة يكون مرهقاً له إرهاقاً كبيراً، لذلك يكون للقاضي أن يرفض إجابة المستأجر إليها والحكم بالفسخ، إذا كان الإخلال جسيماً أو بإنقاص الأجرة، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى⁵.

1_ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 160.

2_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 226.

3_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 260.

4_ خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص 131.

5_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 260.

ثانياً: فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة

للمستأجر ابتداءً، بدلاً من طلب التنفيذ العيني أن يطالب إما بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، وهنا يستطيع المؤجر أن يدفع طلب المستأجر بأنه على استعداد للتنفيذ العيني والكف عن التعرض، فإذا تحقق ما تعهد به المؤجر انتفت مصلحة المستأجر في طلب الفسخ أو الإنقاص للأجرة، ولم يبق له سوى الحق في التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر من جراء التعرض. فإذا لم ينته التعرض ولم يشأ المستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني ولم يعرضه المؤجر، كان له أن يطلب فسخ الإيجار، ولا يلزم القاضي بإجابته إلى طلبه، بل تكون له سلطة تقديرية في هذا الشأن، فقد يرى إعطاء مهلة للمؤجر لتنفيذ التزامه عينا والكف عن التعرض أو أن يقضي بإنقاص الأجرة أو بتعويض المستأجر.

وللمستأجر ومنذ البداية إذا فضل البقاء في العين المؤجرة مع وجود التعرض أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين بسبب التعرض الحاصل، ويلاحظ أن نقص الأجرة لا يكون إلا بالنسبة للمستقبل، ولذلك يحق للمستأجر أن يطلب تعويضه عما لحقه من ضرر في الماضي بسبب تعرض المؤجر له.¹

ثالثاً: التعويض

إذا طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار، جاز له طلب التعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه جراء التعرض، وغني عن البيان أن ضمان التعرض لا يقبل الانقسام، ففي حالة تعدد المؤجرين أو تعدد ورثة المؤجر، فإن كل واحد منهم يلتزم بعدم التعرض للمستأجر في كل العين المؤجرة، وليس في الجزء الذي يدخل في نصيبه فقط، فإذا تعرض أحدهم، كان للمؤجر الرجوع عليهم جميعاً بالضمان.

أما التعويض عن التعرض فهو يقسم عليهم كل حسب حصته حتى دون صدور تعرض من بعضهم، ولهؤلاء أي الذين لم يتعرضوا الرجوع على المؤجر أو المؤجر بين المعترضين.

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 228.

وتجدر الإشارة إلى أن أحكام الضمان هي أحكام مكملة لإرادة المتعاقدين، وليست من النظام العام، لذا يجوز لهما أن يشندا فيه أو يخففاه، لكنه لا يجوز بأي حال من الأحوال الاتفاق على إسقاط ضمان التعرض الشخصي كلية، لأن هذا مخالف لروح أحكام الإيجار وغايته الأساسية.¹ فإن حصل مثل هذا الاتفاق فهو باطل مطلقاً.

ولا يبحث هنا عن مسألة حسن أو سوء نية المؤجر لأن التزامه متعلق بتحقيق نتيجة وهي عدم التعرض للمستأجر، فإن أخل بالتزامه ولحق ضرر بالمستأجر وجب عليه التعويض.²

الفرع الثاني / ضمان التعرض الصادر من الغير

حيث يعتبر الغير كل شخص له مصلحة تتعارض مع حق المستأجر، ولا يعتبر من الغير المؤجر وخلفه العام، وكذلك أتباع المؤجر ولا يشترط أن تكون علاقة التبعية بل يكفي أن يكون المؤجر مسؤولاً عن الأعمال التي تصدر ممن له صلة به.

كما يكون المؤجر مسؤولاً عن أعمال أتباعه، وفي هذه الحالة يشترط أن تصدر هذه الأعمال أثناء تأديتها لحساب المؤجر أو بمناسبة، إذ تنص م 2/438 من القانون م.ج على أنه:

"ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".³

أولاً: التعرض القانوني الصادر عن الغير

التعرض القانوني قد يكون بادعاء الغير حقا يمارسه فعلاً على الأرض، مثل زراعته للأرض بدعوى أنه مالكةا، وقد يكون التعرض في صورة دعوى يطالب فيها الغير بحق على العين، لو ثبت له لأدى إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين، وقد يكون التعرض بادعاء

1_ خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص 132_ 133.

2_ المرجع السابق، ص 133.

3_ المرجع السابق، ص 133-134.

الغير حقا عينيا ملحق الملكية أو حق الانتفاع، وقد يكون بادعاء الغير حقا شخصيا يجعل له الانتفاع بالعين مثل إجارة مفضلة، أو بيع لمشتري يطالب بطرد المستأجر لعدم نفاذ الإجارة في مواجهته، لعدم ثبوت تاريخها، ويجب أن يكون من شأن التعرض أن يمس بانتفاع المستأجر، فإن لم يكن يمس المستأجر كادعاء رهن رسمي على العين المؤجرة، فإن هذا الادعاء يشكل تعرضا للمستأجر في انتفاعه، إذ يجب أن يكون ادعاء الغير لحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، على حد تعبير نص م 572 من القانون المدني المصري والتي تقابلها م 484 من ق . م الجزائري التي تقضي بأنه إذا ادعى أجنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك، وكأنه له أن يخرج من الدعوى، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

وهكذا فإن المؤجر يضمن للمستأجر ما يقع له من تعرض من الغير، يستند إلى سبب قانوني، أي يستند إلى حق يدعيه هذا الغير يتعارض مع حقوق المستأجر فهو يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير.¹

ثانيا: التعرض المادي الصادر عن الغير:

أما التعرض المادي الصادر عن الغير، فإن المؤجر لا يضمنه وهذا أمر بديهي لأنه يعد خطأ صادر عن الغير، وهو خطأ شخصي يكون الغير مسؤولا مسؤولية شخصية عن فعله، حيث تناولته م 487 من القانون م على أنه " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوي الحيازة ".

يعد التعرض المادي فعل صادر من الغير لا يستند فيه إلى أي حق قانوني كالكسر والإتلاف والضياع والاعتصاب، وإذا وقع يكون على المستأجر الرجوع على المسؤول مباشرة لكن يكون ملزم بإخطار المؤجر بذلك كما نصت عليه م 497 من ق.م وإذا نزلت من

¹ - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 280.

المستأجر العين المؤجرة فله أن يمارس تجاهه كل دعاوي الحيازة التي تمكنه من استرداد العين المؤجرة.¹

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب المخفية:

يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، وهو مسؤول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره، ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

هذا ما قضت به المادة 488 من القانون المدني الجزائري.

حيث يعتبر الالتزام بضمان العيب هو الحلقة الأخيرة في سلسلة من الالتزامات الإيجابية التي قررها المشرع في ذمة المؤجر، فهو ملزم بتسليم العين في حالة صالحة ويتعهدا بالصيانة وبضمان العيب.²

الفرع الأول/ مفهوم العيب في العين المؤجرة:

لم يعرف القانون الجزائري العيب الموجب للضمان سواء في أحكام البيع أو أحكام الإيجار حيث اكتفى بذكره ونتيجة دون تحديد مفهومه، لذلك اهتم الفقه بتعريفه إذ عموما يعرف على أنه: " الوصمة أي النقص وما يخلو منه أصل الفطرة السليمة للشيء، أما الفقه المصري فيعرف العيب على أنه: " هشاشة تعتري الشيء على غير المألوف في حالته العادية كونه أساس البناء أو الصدع في الجدار أو خدش السيارة" ، ويعرفه الفقه الفرنسي على أنه " النقائص الموجودة في المبيع والتي لا تظهر عند فحصها والكشف عليها والتي تمنع المشتري من استعماله وفقا للغاية المحددة لها."

¹ _ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص 61/60

² _ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 309.

أما الفقه الإسلامي يعرف العيب على أنه: "كل ما اوجب نقصان الثمن في عادة التجار فهو عيب."

استنتاجا من هذه التعاريف يمكن تحديد مفهوم العيب الموجب للضمان في عقد الإيجار على انه آفة تكون في العين المؤجرة أو ملحقاتها، لا تظهر عند فحص هذه الأخيرة إن وجدت حيث تنقص هذه الآفة من استعمال العين المؤجرة طبقا للغرض الذي أجرت من أجله، فتجعلها غير سليمة، كتصدع جدران المؤجر أو عيب في الفرامل.¹

الفرع الثاني/ شروط العيب الموجب للضمان في عقد الإيجار

الشروط التي يجب توافرها في العيب:

أ. يجب أن يكون العيب مؤثرا:

أي يحول دون الانتفاع بالعين، أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا، كرتوبة المنزل رطوبة تضر بالصحة أو فساد مرافقه الجوهريّة، ويعتبر العيب مؤثرا إذا خلت العين من وصف تعهد المؤجر صراحة بتوافره أو اقتضى وجوده الانتفاع بالعين، ولا يكون العيب مؤثرا إذا جرى العرف بالتسامح فيه.²

ب. يجب أن يكون العيب خفيا:

فالعيب الظاهر لا يضمنه المؤجر ويعد العيب ظاهرا إذا كان باستطاعة المستأجر أن يتحقق من وجوده لو أنه قام بفحص الشيء المؤجر بعناية الرجل المعتاد ولو لم يعلم به بالفعل، فإذا كان العيب ظاهرا وقت تسليم المستأجر للعين المؤجرة وعدم اعتراضه عليه، فلا ضمان على المؤجر، و مناط الخفاء ليس في جهل المستأجر بالعيب وإنما بتعذر تحققه منه حتى ولو كان قد راعى فحصه بالعين بعناية الرجل المعتاد، ويراعي أن معيار العناية الواجبة في فحص

¹ _ يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 66/65

² _ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 309

الشيء المؤجر هو معيار مادي لا شخصي، وهو عناية الرجل المعتاد كما قلنا، وعلى ذلك إذا اثبت أن المستأجر كان قليل الخبرة بالنظر إلى ظروفه الخاصة، وأدى به ذلك إلى عدم تبين العيب، فلا رجوع بالضمان على المؤجر، ومع ذلك يضمن المؤجر العيب المخفي حتى ولو كان في إمكان الرجل المعتاد أن يبينه وذلك في حالتين أولهما: أن يثبت المستأجر أن المؤجر أعلن له خلو العين من العيب، وثانيهما أن يثبت المستأجر أن المؤجر تعمد إخفاء العيب غشا منه.

ج. أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر:

لا يكفي أن يكون العيب خفيا حتى يضمنه المؤجر، بل لا بد أن لا يكون المستأجر قد علم به.

فقد يحدث أن يكون العيب خفيا ولكن يثبت علم المستأجر به، لأن المؤجر قد أخطره بوجوده أو علم به عن أي طريق آخر، فلا يتحقق ضمان المؤجر في مثل هذه الأحوال، والعبرة هي بوقت علم المستأجر بالعيب عند التعاقد وذلك لأن أساس حرمانه من الرجوع بالضمان في هذه الحالة يرجع إلى أن المشرع قد افترض قبول المستأجر للإيجار مع وجود العيب، وتعتبر أجزتها بالإنقاص على هذا الأساس، كما أن المشرع قد أقام قرينة أساسها هو أن علم المستأجر بالعيب دون أن يلزم المؤجر بإصلاحه أو على الأقل أن يتحفظ في شأنه على أنه أراد التنازل عن حقه في الضمان، ويلاحظ أن كل من الإخطار والعلم بالعيب يعد واقعة مادية يجوز للمؤجر إثباتها لكافة الطرق ومن بينها البينة والقرائن.¹

الفرع الثالث/ الجزء المترتب عن تحقيق العيب الموجب للضمان

إن وجود عيب خفي في العين المؤجرة أو تخلف صفة من الصفات المتفق عليها في عقد الإيجار يوجب الضمان حيث يكون للمستأجر مطالبة المؤجر بالضمان، حدد القانون في نص م 489 من ق.م. ج كيفية تنفيذ هذا الضمان وأيضا آثاره، حيث نصت على أنه: " إذا وجد

¹ _ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 270-271

بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهضة على المؤجر، فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه مالم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب. " يتضح من نص هذه المادة أن القانون قد حدد كيفية تنفيذ الالتزام بالضمان من قبل المؤجر عند تحقق العيب الخفي أو عند تخلف الصفة في العين المؤجرة و أيضا الآثار التي تترتب حسب الحالات فيكون للمستأجر غما طلب العيب أو إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ مع التعويض.¹

1/ التنفيذ العيني:

يجوز للمستأجر بعد إعدار أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني ويطلب منه إصلاح العيب ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بذلك ويحدد له ميعاد القيام بهذا الإصلاح ويشترط ألا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات باهضة، كما للمستأجر أن يقوم بإصلاح العيب على نفقة المؤجر بترخيص وفقا لما تقدم بيانه من الأحكام، ويشترط أيضا في هذه الحالة ألا يكون إصلاح العيب مكلفا للمؤجر إلا إذا اكتفى بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.²

2/ فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة:

كما يكون للمستأجر الإبقاء على عقد الإيجار مع طلب إنقاص بدل الإيجار حتى يستمر في الانتفاع بالعين المؤجرة بالرغم من وجود العيب أو تخلف الصفة حيث يتم إنقاص من بدل الإيجار بالقدر الذي انقص من حق المستأجر في استعمال العين المؤجرة إذا أن قيمة بدل الإيجار إنما تمثل قيمة الانتفاع بالعين المؤجرة، ويتم إنقاص من قيمة بدل الإيجار إما وديا بين الطرفين وفي حالة النزاع يقوم القاضي بتقديرها من تاريخ وقوع النقص في الانتفاع بالعين

¹ _ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص 68-69

² _ خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص 145-146.

المؤجرة بسبب العيب أو تخلف الصفة، وللقاضي الاستعانة بخبير من أجل تقديرها هذا الإنقاص.

كما يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار بسبب وجود العيب الخفي أو تخلف الصفة في العين المؤجرة خصوصا إذا تعذر إصلاح العيب بسبب رفض المؤجر القيام به لأن إصلاحه يشمل نفقة باهضة أو أن أعمال إصلاحه من شأنها أن تنقص من الانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، يتم الفسخ عموما إما بالاتفاق أو في حالة النزاع يتم قضائيا حيث يكون للقاضي السلطة التقديرية الواسعة في قبول أو رفض الفسخ، أو منح مهلة للمؤجر من أجل إصلاح العيب إذ طلب المؤجر ذلك تطبيقا للقواعد العامة، أما إذا حكم القاضي بالفسخ تنقضي العلاقة العقدية بينهما، وإذا كان المستأجر قد دفع بدل الإيجار مسبقا كان له طلب استرداد ما دفعه عن المدة المتبقية.¹

3/ التعويض:

يجوز للمستأجر في جميع الحالات سواء طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه في شخصه أو في ماله، كأن تكون السلعة الموجودة في العين المؤجرة قد تلفت بسبب العيب.

ويفهم من نص الفقرة الثانية من م 489 من القانون المدني الجزائري أن المؤجر لا يلزم بالتعويض إلا إذا كان سيء النية، أي كان عالما بوجود لعيب، أما إذا كان لا يعلم بوجوده أي حسن النية، فلا يلزم في هذه الحالة بالتعويض، و يفرض المشرع عمله بالعيب ويقع على عاتقه إثبات خلاف هذه القرينة إذا أراد التخلص من التعويض.²

¹ _ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص 70.

² _ خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص 177.

المبحث الرابع: مدى التزام المؤجر برد المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة

كما ذكرنا سابقاً أن المستأجر يلتزم برد العين بنفس الحالة التي تسلمها عليها، وقد ينفق المستأجر مصروفات على العين، وهذا ما سنبينه في أنواع المصروفات وقد يزيد 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 الحقوق التي يحوزها كل من المؤجر والمستأجر كنتيجة لالتزاماتهم المتقابلة؟

المطلب الأول: المصروفات الضرورية:

وهي المصروفات اللازمة لحفظ العين المؤجرة من التلف أو الهلاك كإصلاح أساس المنزل وجدرانه خشية سقوطها. يلتزم المؤجر بتلك المصروفات أعمالاً لالتزامه بالصيانة، وتطبيقاً للقواعد العامة التي توجب على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية.

وللمستأجر أن يسترد هذه المصروفات من المؤجر، سواء أنفقها بإذنه أو بدون موافقته. ويجوز له حبس العين متى يستوفى ما أنفقته. ويكون له امتياز على العين.¹

المطلب الثاني: 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 وإكسائها بالورد الملون وغير ذلك. ومما سبق الذكر أن المؤجر لا يلتزم بأن ينفق على العين المصروفات الكمالية، ولكن هل يجوز إنفاق هذه المصروفات والرجوع بها على المؤجر.؟.

1_ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 221_212.

إذا كان ما أحدثه المستأجر عائداً لمنفعته الشخصية فليس له الحق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك، وإذا انتهى عن وجب على المستأجر إعادة العين إلى الحالة التي كان عليها. فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإيجار إعادة التعيين إلى الحالة التي كانت عليها ما لم يتفق على غير ذلك. وي طرح السؤال هنا هل يجوز له نزع ما جدد بهذه المصروفات؟.

نعم يجوز له بشرط إعادة التعيين إلى الحالة التي كانت عليها وذلك لإثراء المؤجر على حساب المستأجر.¹ وهو ما قضت به المادة 3/839 من القانون المدني: "... وإذ كانت المصروفات الكمالية فليس للحائزين حق يطالب بشيء منها، غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثته من المنشآت، بشرط أن يرد نفس الشيء بحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستقبلها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم."

المطلب الثالث: المصروفات النافعة

يقصد بالمصروفات النافعة المصروفات التي ينفقها المستأجر على المأجور من تحسينه ورفع قيمته والزيادة في منفعته وهي ليست ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك.

كل المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على تحسين العين المؤجرة سواء الصنفين الأول والثاني، وهي ليست واجبة على المؤجر ولا على المستأجر، ومن أمثلتها إحداث بناء أو غرس في المأجور وإجراء تجديدات فيه وإدخال بعض الخدمات إليه كالغاز وإحداث شبكة للتكييف المركزي.²

1_ جعفر الفاضلي، المرجع السابق، ص259.

2_ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص326.

وقد بين المشرع الجزائري حكم هذه المصروفات في المادتين 784 و785 من القانون المدني،¹ ومراد القول من هذه المادتين أن قيام المستأجر ببناء منشآت بمواد من عنده على العين المؤجرة دون إرضاء صاحبها فلصاحب العين أن يطالب بإزالة المنشآت على نفقة المستأجر، مع تعويض الضرر إذا وقع مع دفع مقابل لقيمتها في حالة الهدم، ويجوز لمن أقام المنشآت بطلب نزعها إذا كان لا يلحق بالأرض ضرر، إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها.

كما أن قيام المستأجر ببناء منشآت وكان ذا نية حسنة فليس لصاحب الأرض أن يطلب القلع والإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المنشأ وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض.

غير أنه قد تكون هذه المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل.

1_ أنظر المادتين 784 و785 من القانون المدني، المرجع السابق.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر

بعد التطرق لالتزامات المؤجر في الفصل الأول، نعرض الآن التزامات المستأجر باعتباره 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 بالوفاء بالأجرة التي تعد الالتزام الرئيسي له، ويلتزم كذلك باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، وبأن يبذل العناية في استعمالها وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، وبأن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر بعد انتهاء عقد الإيجار، وذلك على الوجه التالي:

المبحث الأول: الالتزام بدفع بدل الإيجار

أهم التزام يقع على المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة هو التزامه بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر في المواعيد المتفق عليها وهذا ما نصت عليه المادة 498 من القانون المدني الجزائري المعدلة بالقانون 05_07 التي ورد فيها: "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 في الجهة. ويكون دفع الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك."

حيث يعد بدل الإيجار المقابل الذي يلتزم به المستأجر تجاه المؤجر عند انتفاعه بالعين المؤجرة وبموجب الفقرة الثانية من نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري فإن بدل الإيجار قد يكون مبلغا من النقود أو عمل آخر يقدمه المستأجر للمؤجر حسب ما نص عليه الاتفاق. وقمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب تتمثل في تبيان وقت ومكان وكيفية دفع الأجرة، ضمانات دفع الأجرة وجزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة.¹

المطلب الأول: كيفية دفع بدل الإيجار

الفرع الأول/ زمان ومكان دفع بدل الإيجار:

قد نصت المادة 498 المذكورة/ الفقرة 01 على أنه يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في العقد وغالبا ما يتم تحديد تاريخ معين للوفاء، ومن ثمة لا يطرح هذا التنفيذ أي إشكال. لكن إذا لم يتفق الطرفان على زمن محدد للوفاء ببديل الإيجار حيث لم يتم ذكر أي تاريخ لدفعه، فإن المادة 498 المعدلة بالقانون 05_07 قد حددته، وهو أن يتم دفع

1_ يمينة حوحو، المرجع السابق، ص78.

بدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة¹ أي حسب العرف المعمول به في هذا الصدد.

أي أن الأصل أن يكون الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، وقد يكون مرة واحد قبل بدء الانتفاع أو بالشهر... الخ، وإذا لم يوجد اتفاق فيجب الرجوع إلى عرف الجهة، ففي إيجار الأراضي الزراعية يجري العرف في الكثير من المناطق على أن يكون الوفاء بثلاث الأجرة، بعد جني محصول القمح، والثلاثين بعد جني محصول القطن، وإذا لم يوجد عرف ما فيجب الرجوع في تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة إلى القواعد العامة التي تقرر أن الأجرة لا تدفع إلا بعد استيفاء المنفعة (أي تدفع مؤخرًا لا مقدمًا).²

أما مكان الوفاء بالبدل (الأجرة) فقد نصت عليه نفس المادة 498 المذكورة التي ورد فيها: "ف2" ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك". فطبقاً لنص هذه المادة يكون مكان الوفاء ببديل الإيجار هو موطن المستأجر أي مكان المدين في حالة عدم الاتفاق على موطن خاص. أما إذا اتفق الطرفان على موطن آخر كأن يكون موطن الدائن أي موطن المؤجر أو موطن مغاير لهما وجب الوفاء في المكان المتفق عليه.³

إن الغالب في الواقع العملي أن عقد الإيجار هو الذي يحدد مكان دفع الأجرة، فإن لم ينفق فيه على مكان دفع الأجرة، فالمعقول عليه هو العرف، وهو يقضي في المساكن مثلاً بأن أجرتها مستوفى فيها، حتى ولو لم يكن هذا المسكن موطناً قانونياً للمستأجر، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف، فيكون مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر إذا كانت الأجرة العبرة من المثليات، أو في المكان الذي كان موجوداً فيه الشيء القيمي.⁴

1_ عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003، ص332.

2_ عصام أنور سليم، المرجع نفسه، ص332.

3_ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص80.

4_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص334.

الفرع الثاني/ طريقة دفع بدل الإيجار وتقادمه

يلتزم المستأجر بأن يدفع بدل الإيجار إلى المؤجر باعتباره دائنا بالمبلغ أو يدفعه إلى شخص يعينه المؤجر ينوب عنه في استلام بدل الإيجار سواء كانت نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية كالولي أو الوصي أو الوكيل أو الحارس القضائي، وإذا توفي المؤجر كان لورثة المؤجر الحق في طلب استيفاء بدل الإيجار باعتبار بدل الإيجار من التركة، كما يجوز للمؤجر أن يحول حقه إلى شخص آخر ووفقا لقواعد حوالة الحق، فإذا قبل المستأجر للحوالة، كان هذا الأخير ملزم اتجاه المحال له بمبلغ الإيجار.

أما إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة للغير سواء انتقلت إليه إراديا أي عن طريق عقد بيع أو الهبة أو انتقلت إليه جبرا مثل البيع في المزاد العلني بسبب رهن العين المؤجرة من قبل المؤجر، فإن عقد الإيجار يكون نافذا في حق من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة¹ وهذا ما نصت عليه المادة 4-9 مكرر 3 مضافة بالقانون 05_07. يكون المستأجر في هذه الحالة ملزما بدفع بدل الإيجار إلى المالك الجديد ابتداء من تاريخ انتقال ملكية العين المؤجرة إليه وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 4 من القانون المدني مضافة بالقانون 05_07 التي ورد فيها: "لا يجوز للمستأجر أن يحتج على من انتقلت إليه الملكية بما دفعه مقدما من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم بذلك".

كما نصت الفقرة 2 من المادة 469 مكرر 4 من القانون المدني مضافة بالقانون 05_07 أنه: "وفي حالة عدم إثبات ذلك، فلا يكون لمن انتقلت إليه الملكية إلا الرجوع على المؤجر السابق" يتضح من نص هذه المادة أنه إذا عجز المالك الجديد بإثبات علم المستأجر

1_ يمينة حوجو، المرجع السابق، ص79.

بانققال ملكية العين المؤجرة للغير، فلا يكون له الحق إلا الحق في الرجوع على المؤجر السابق يطالبه ببديل الإيجار.¹

أما بالنسبة لتقادم دين الأجرة والذي يعد 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 حدة من تاريخ استحقاقه، ولا يسري التقادم الخمسي إلا على دين الأجرة فقط، أما المبالغ الأخرى فلا تسقط إلا بالتقادم الطويل حتى ولو كانت ناشئة عن عقد الإيجار. وذلك كالتعويض الواجب للمؤجر عن إساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة مثلاً²، وهو ما نصت عليه المادة 01/309 من القانون المدني التي ورد فيها: " يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أثر ، المدني كأجرة المباني...".

أما إذا كان المستأجر سيء النية فلا يسقط حق المؤجر إلا بمرور 15 خمسة عشرة سنة، وهو التقادم الطويل كما نصت عليه الفقرة الثانية "2" من المادة 309 من القانون المدني.

الفرع الثالث : طرق الدفع الالكترونية

أولاً :النقود الالكترونية

تعد النقود الإلكترونية واحدة من الابتكارات التي افرزها التقدم التكنولوجي ،فهي المكافئ الإلكتروني لنقود التقليدية التي اعتدنا على تداولها ، فالنقود الالكترونية هي عبارة عن " قيمة نقدية مدفوعة مقدما مخزونة على وسيلة إلكترونية إما على بطاقة بلاستيكية (بطاقة ذكية) أو في محفظة الكترونية (افتراضية) وتلقى قبولا لدى مستخدميها من غير من قام بإصدارها لتسوية المعاملات المالية والتجارية دون الحاجة إلى وجود حساب مصرفي عند إجراء الصفقة و يلتزم المصدر برد قيمتها الحقيقية عند الطلب " .

1_ يمينة حوجو، المرجع نفسه، صص 79_80.

2_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، صص 283.

ولما كانت النقود الالكترونية تصلح لان تقوم بغالبية الوظائف التي تقوم بها النقود التقليدية، فمن المتوقع أن تستخدم هذه النقود فضلا عن النقود التقليدية وسيلة دفع لتسوية المعاملات المالية التجارية .

حيث تتميز بما يلي :

1. سهولة الاستخدام : ذلك أن البطالة الذكية هي بطاقة صغيرة يمكن حملها أو وضعها في الحقيبة أو الجيب أو أن تحمل باليد ، إما المحفظة الالكترونية فيتم سداد قيمة المشتريات بمجرد إصدار الأمر بالشراء على البرنامج الخاص لذلك الشخص في الكمبيوتر الخاص به ، ليصل الإيجاز إلى الكمبيوتر الخاص بالتاجر بائع السلعة أو الخدمة¹.
2. السرية و الخصوصية .
3. الأمان : حيث يعتمد على نظام التوقيع الرقمي بالإضافة إلى استخدام الكلمة السرية .
4. انخفاض التكاليف : لان العملية تتم الكترونيا و بشكل بسيط جدا .
5. تعدد مجالات الاستخدام : فالبطاقة الذكية مثلا تقدم خدمات متعددة للمستهلكين كخدمة إجراء الاتصالات وتلقيها والخدمات الصعبة الخ .

ومن جهة أخرى فإن استخدام هذه النقود لا يخلو من المخاطر ، وتنشأ هذه الأخيرة من إمكانية اختراق أنظمة التشغيل الخاصة بالمدفوعات من قبل أشخاص غير مرخص لهم بالدخول والوصول الى المعلومات الخاصة بالعملاء وكشف حساباتهم وأرقام السر التي يحتفظون بها ومن خلالها يتم سرقة النقود الالكترونية عن طريق ما يعرف بفك التشفير لسحب الأموال بغير وجه ، حق إضافة إلى الأعمال الإجرامية كالاختيال و السرقة و التزوير الخ².

ثانيا : الوفاء بالالتزام المالي الكترونيا

¹ شيماء فوزي احمد - التنظيم القانوني للنقود الإلكترونية - مجلة الراصد للحقوق - المجلد 14 - العدد 50 - السنة 2016 - ص 167

² شيماء فوزي - المرجع نفسه - ص 177

عرفت وسائل الوفاء المالي إلكترونيًا بأنها: مجموعة من البروتوكولات والتوقيعات الرقمية ، التي تتيح المراسلة الإلكترونية أن تحل محل تبادل العملات التقليدية .

فالغاية الأساسية من الوفاء الإلكتروني هو عدم دفع المدين النقود بشكل مباشر ، وبالتالي فإن الوفاء بالالتزامات النقدية إلكترونيًا يساهم في حفظ المال من مخاطر حمله والتنقل به ، والتي تعتبر من أهمها السرقة و الضياع .

حيث أن الوفاء بالالتزامات النقدية إلكترونيًا يتم بوسائل إلكترونية ، تتمثل بشكل خاص ببطاقات ممغنطة ، ومن الممكن تجزئة المال على عدد من البطاقات ، وبالتالي تتميز هذه الوسائل الإلكترونية بقابليتها للتجزئة والانقسام ، وبكونها متاحة بأصغر وحدات النقد ، الممكنة تيسيرًا لإجراء المعاملات محدودة القيمة¹.

كما تتميز هذه المعاملات الإلكترونية بالأمان والمنفعة لكل من الدائن و المدين و الوسيط ، لكنها قد تواجه بعض المخاطر و السلبيات المتمثلة في القرصنة ، قرصنة الانترنت و يترتبون دائمًا للنفوذ إلى النظم المشفرة ، واكتشاف مكوناتها واستغلالها في سرقة الأموال ، إضافة إلى مشكلة تنازع القوانين باختلاف مكان تواجد الدائن و المدين بين دولتين مختلفتين ينتج تنازع للقوانين ، و كذلك مشكلة التهرب الضريبي لذا يجب وضع قواعد تضمن تحصيل الضرائب على المعاملات التجارية ، التي يتم دفع الالتزامات النقدية بها إلكترونيًا.

لكن رغم ذلك ، فإن هذا لا يقلل من أهمية الوفاء بالالتزام المالي إلكترونيًا ، وإن عدد مستخدمي هذه الوسائل بتزايد مستمر² .

ثالثًا : تسديد مستحقات الإيجار عبر الدفع الإلكتروني

لم يتناول المشرع الجزائري من خلال الأحكام والنصوص القانونية وسائل الدفع الإلكتروني فيما يتعلق بالمعاملات الإيجارية بين الأشخاص ، بل اكتفى ببيان القواعد

¹ عبد الرزاق احمد الشيبان - الوفاء بالالتزامات النقدية إلكترونيًا - مجلة جامعة تكريت للحقوق - المجلد 06 - العدد 30 - السنة 2016 - ص505

² عبد الرزاق احمد الشيبان - المرجع السابق - ص 515

والنصوص التي تحكم العلاقة الإيجارية كل من المؤجر و المستأجر فيما يخص طرق الدفع والإيجار التقليدي .

ومن مستجدات ما جاء به في عقد الإيجار وطرق الدفع الالكتروني ، فقد اتفق المدير العام لوكالة عدل مع المديرية العامة لمؤسسة بريد الجزائر في لقاء على التحضير لتمكين المستفيدين من تسديد مستحقات الإيجار بواسطة الدفع الالكتروني عن طريق استخدام البطاقة الذهبية ، و أوضح أن مكاتب التسيير المتواجدة بمختلف الأحياء السكنية لعدل ستزود بآلة الدفع وستمكن هذه الخدمة التسديد عن طريق تطبيق الالكتروني يتم تحميله على الهاتف .¹

الفرع الرابع: أثر فيروس كورونا (كوفيد 19) على دفع مستحقات الإيجار

من بين العقود المسماة يكتسب عقد الإيجار مكانة هامة، خاصتا انه يُمكن المالكين من استغلال عقاراتهم بتأجيرها مع الحفاظ على خصوصية بقاء العين المؤجرة في يد مالكاها وذلك بانتقال حق الانتفاع فقط للغير خلال مدة محددة، غير انه لتفشي جائحة كورونا (كوفيد 19) ألزمت الدول على رفع إجراءات استثنائية، فأغلبها اتخذت تدابير احترازية للحد من اثار هذا الفيروس، فلكثير من المستأجرين وجدوا انفسهم عاجزين عن تنفيذ التزامهم بدفع الأجرة خاصة مع توقف عملهم حيث نجد أغلب المحلات التجارية في حالة ركود ما يرشح وقوع أزمة اقتصادية ، وسط دعوى من هؤلاء لإيجاد حل لهم².

ونظراً للتدابير الوقائية التي أصدرتها الدول ومنها الجزائر لمواجهة ومكافحة هذا الفيروس، حيث قضى المرسوم التنفيذي 20/69 والمرسوم التنفيذي رقم 20/70 المتعلق بغلق الكثير من الأنشطة التجارية وفرض حجر جزئي أو كلي على بعض الولايات تبعا لانتشار الوباء فيه، الأمر الذي أدى إلى فوات منفعة المستأجر بالمحل وبيان صعوبة واستحالة تنفيذ التزامه اتجاه المؤجر خصوصا³ .

¹ Ennahar.tv. <https://youtu.be/fVIszle02QE>

² تكاري هيفاء رشيدة، مناصرة حنان ، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية ، ص284 - 324

³ فريد بو عزيز، المجلة الجزائرية للدراسات الإنسانية، ص 49 - 74

فإن أدت هذه التدابير إل استحالة دفع المستأجر للأجرة اعتبرت قوة قاهرة وترتب عليها فسخ العقد وتحمل المستأجر تبعية الهلاك وإن أدت إلى إرهاب المستأجر في دفع الأجرة فيمكنه المطالبة بإنقاص الأجرة أو الفسخ باعتبارها ظرفاً طارئاً¹

المطلب الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة

يتمتع المؤجر بنوعين من الضمانات القانونية التي تسهل عليه استيفاء حقه في الأجرة

الفرع الأول/ الضمانات العامة:

تطبيقاً للقواعد العامة إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في الوقت المعين لذلك، فإن تطبيق 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 إن كان له مقتضى.

1/ التنفيذ العيني: إذا اختار المؤجر التنفيذ فله أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة، فإذا لم يدفع كان للمؤجر التنفيذ بالأجرة المستحقة على 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.²

2/ فسخ الإيجار: 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.

¹ _ الموقع الإلكتروني search.emarefa.net

² _ سلمات مرقس، الوفي في العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، الجزء الثامن، دار الكتب القانونية، مصر،

1999، ص529.

والمحكمة تجيبه 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 الأجرة 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 اخل المدين بالتزامه، فيتحتم على القاضي في هذه الحالة أن يحكم بالفسخ، ولكن هذا لا يغني 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 يعني الشرط عن الإنذار، ولا عن الالتجاء للقضاء للحصول على حكم بالفسخ، وله أن يعطي المدين مهلة لتنفيذ التزامه.¹

فقد نصت المحكمة العليا من خلال القرار رقم 109447 بأن الامتناع عن تنفيذ حكم قضائي حائز للصيغة التنفيذية يقضي بإلزام المستأجر بتسديد بدل الإيجار يغني عن توجيه الأعدار، ويترتب عليه فسخ عقد الإيجار.²

3/ المطالبة بالتعويض: سواء 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 أنذره بالوفاء، فإذا لم يعذر المؤجر المستأجر ورفع دعوى بالفسخ وبالتعويض، وجاء المستأجر في المحكمة وأدى ما عليه من الأجرة المتأخرة، فالقاضي لا يحكم لا بالفسخ ولا

1_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص484.

2_ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 1094447 المؤرخ في 15_03_2018 من الموقع الالكتروني

.droit,mjustice,dz

بالتعويض ومصروفات القضية التي يرفعها وفوائد الأجرة المتأخرة طبقاً للقواعد العامة المقررة في الفوائد وما أصابه من الضرر بسبب انتهاء الإيجار قبل الميعاد في حالة الحكم بالفسخ.¹ وقد يشترط المتعاقدان تعويضاً معيناً بحد ذاته في عقد الإيجار في حالة عدم قيام المستأجر بالتزامه، فإن كان هذا شرطاً جزائياً أتبعته فيه القواعد العامة ومنها وجوب إثبات الضرر وجواز تخفيض التعويض المقرر ولا يجوز على كل حال أن يكون التعويض مصدر ربح غير مشروع للمؤجر.²

وقد قضت المحكمة العليا في هذا الصدد من خلال القرار رقم 1075015 بأنه يستثنى من الضمان الأضرار المادية التي تسبب فيها السائق الذي لم يكن حاملاً لرخصة السياقة السارية المفعول، يكون مستأجر المركبة ملزماً بتعويض المؤجر عن الأضرار اللاحقة بالمركبة، في حالة الإخلال بالتزاماته، لا سيما أن عقد التأمين لا يشمل جميع الأخطار.³

الفرع الثاني/ الضمانات الخاصة:

قد أنشأ كذلك القانون بالإضافة إلى الجزاءات التي تقضي بها القواعد العامة والتي تكفل حصول المؤجر على ما يستحقه من أجرة عدة ضمانات خاصة تكفل حصول مؤجر العقار على ما له من أجرة، وهي ضمانات أربعة: فعلى المستأجر أن يضع في العين المؤجرة منقولات تضمن الوفاء بالأجرة، كما أن للمؤجر حق امتياز على هذه المنقولات، وله ذلك حق حبسها.

أولاً: التزام المستأجر بتقديم كفالة

نص م 500 من قانون 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، والمتضمن القانون المدني على ما يلي: يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف، والكفالة

1_ زهدي يكن، قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، د سنة النشر، ص 269.

2_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 489.

3_ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 1075015 المؤرخ في 20_10_2016 مأخوذ من الموقع الإلكتروني

.ELmouhami.com

يمكن ان تكون عينية كأشياء أو تكون شخصية، وهي في حالتين تقدم من الغير وهذا تطبيقاً للمادة 644 من القانون م، وإذا كان الاتفاق على تقديم كفيل شخصي للوفاء بدين لأجرة أمر ممكن، فإن الكفالة العينية بالمفهوم الوارد بالقانون المدني، وهي تقديم الغير عينا للوفاء بالدين، ليس التي قصدتها المشرع في م 500 ق. م من ق 207 / 2007، بل المقصود هو عينا أو نقوداً يقدمها المستأجر لضمان الوفاء بالأجرة، وهو الضمان بصفة عامة.

وهي عموماً إذا قدمها المستأجر تعتبر رهون حيازية وليس كفالة لأن الكفالة يقدمها الغير ويعفى المستأجر من تقديم كفالة إلى اتفق المتعاقدان على ذلك، فيترك المشرع تحديد الكفالة إلى حرية الأطراف، وكان عليه تحديد تقديم حد أقصى لا يمكن للمتعاقدين تجاوزه.

وعليه قد تكون الكفالة عبارة عن مبلغ نقدي، ولا يكون المستأجر ملزماً بتقديمها في جميع الأحوال وإنما يترك الأمر لحرية الأطراف.¹

ثانياً: حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

لامتياز أولوية في الاستيفاء لدين معين، ويقتصر حق الامتياز على الأموال المنقولة الموجودة في العين المؤجرة القابلة للحجز، ويستطيع المؤجر بمقتضى هذا الامتياز استيفاء حقوقه المتولدة من عقد الإيجار مقدماً على الدائنين العاديين، فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً شمل حق الامتياز المحاصيل التي تنتجها الأراضي الزراعية ومع على الأرض من آلات زراعية ومواشي وإذا كانت العين المؤجرة داراً فإن حق المؤجر يشمل الأثاث البيني وإذا كان مصنعا كانت منتجات المصنع وآلاته مشمولة بالامتياز، وإذا كانت العين المؤجرة² مخزناً أو دكان، فإن حق الامتياز يشمل السلع والبضائع والأدوات الموجودة فيه، وطبقاً للمادة 995 من القانون المدني يكون للمؤجر حق امتياز في استثناء الأجرة من ثمن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، سواء كانت هذه المنقولات مملوكة للمستأجر أو مملوكة للغير أو لزوجة المستأجر، ما لم يثبت

¹ خالد بن مخلوف، مرجع سابق، ص 165-167.

² جعفر محمد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع، الإيجار، المقاول)، د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2013، ص 250.

هذا الأخير أن المؤجر كان عالما بحق الغير عليها، ويبقى حق المؤجر قائما بمدة ثلاث سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الاستحقاقى خلال 30 يوم من خروجها من العين بدون علمه أو رغم معارضته ولم يبق في العين ما يكفي الوفاء بالأجرة، وبعد البيع بالمزاد يستوفي المؤجر حقه بحساب مرتبته، أي بعد الحقوق الممتازة في المواد 990 إلى 994 من ق. م، فقد نصت م 995 فقرة 04 مدني، على انه: " وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقعة عليها الامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذة في حق المؤجر باعتباره حائز حسن النية.

ولا يحتج على المؤجر إذا كان حائزا للمنقولات بحسن النية بحقوق الامتياز السابقة، وهذا ما تضمنته م 985 / 02 ق. م.¹

ثالثا: حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة:

أشرنا إلى أن المشرع قرر للمؤجر امتيازاً على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، كما أن للمؤجر الحق في توقيع الحجز التحفظي عليها مادامت باقية فيها، بل له توقيع هذا الحجز حتى بعد نقلها منها إذا ما باشره في خلال 30 يوم من تاريخ خروجها من العين، غير أن المشرع أراد استكمال الحماية التي قررها المؤجر وذلك من كافة الوجوه، ولذلك قرر له الحق في حبس المنقولات بحيث يكون في إمكانه منع خروجها من العين المؤجرة بغير إذنه واستردادها إذا ما نقلت رغم معارضته، وقد قلنا أيضا أن امتياز المؤجر يتأسس على فكرة الرهن الضمني، أي على افتراض أن المستأجر قد رهن المنقولات التي وضعها في العين المؤجرة رهنا ضمنيا لمصلحة المؤجر، ولذلك يحول المؤجر الحق في حبس هذه المنقولات كحق الدائن المرتهن في حبس الأموال المرهونة.²

¹ _خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص 167-168.

² _ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 292.

حيث نصت م 501 من القانون المدني، الفقرة الثانية (2) : "...يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية، ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه..."

لكنه حق المؤجر في حبس المنقولات ليس مطلق وإنما ورد عليه استثناء ورد في نص الفقرة الثالثة من نفس المادة التي نصت كما يلي، " ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر، أو تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي ابقيت في العين المؤجرة أو إلى طلب استردادها تقي ببدل الإيجار"

يتضح من هذا النص أنه يمنع على المؤجر استعمال حقه في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة أو طلب استردادها في حالة خروجها من العين المؤجرة تقتضيه حرفة المستأجر التي يمتنها كأن تكون منقولات معدة للحلاقة أو الطبخ أو كانت هذه المنقولات مرتبطة بشؤون الحياة العادية لكن ضرورة مثل الكتب والأواني والملابس، كما لا يحق له معارضة نقلها أو طلب استردادها إذا كانت المنقولات التي أبقاها المستأجر في العين المؤجرة كافية للوفاء بدل الإيجار.¹

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالتزام دفع بدل الإيجار

إذا تعذر على المؤجر استيفاء حقه بموجب هذه الضمانات كان له أن يرفع دعوى قضائية ضد المستأجر من أجل إجباره على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً وذلك بعد إعدار المستأجر كما يكون له طلب فتح عقد الإيجار، وللقاضي السلطة التقديرية في قبول طلبه أو رفضه إذا كان للمستأجر مبرر لتأخيره أو أنه امتنع من دفع بدل الإيجار كما يكون للمؤجر طلب تعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء التأخير في دفع مبلغ

¹ - يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 83-84.

الإيجار في المواعيد المتفق عليها، حيث يتولى القاضي تقديم قيمة الضرر التي لحق بالمؤجر حتى يتمكن من تقدير مبلغ التعويض، فتكون له سلطة تقديرية واسعة في هذا بصدد حيث يقضي بالتعويض ملائماً للضرر إن لحق بالمؤجر فعلاً، لكن قد يتفق الطرفان في عقد الإيجار على شرط جزائي يتمثل في تقدير التعويض عن ضرر مسبقاً إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها حيث يكون المستأجر ملزم بأدائه للمؤجر مضافاً إليه بدل الإيجار غير المدفوع.¹

وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثالث حول جراء الإخلال بالتزام دفع الأجرة، فقد نصت المادة 1/ 119 من القانون المدني الجزائري في العقود الملزمة للجانبين، " إذا لم يوف أحد المتعاقدين التزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"

إذ انه إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفقاً للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني، أي دفع الأجرة كما يمكنه المطالبة بفسخ الإيجار، وله المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه.

الفرع الأول/ التنفيذ العيني:

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفقاً للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني، أي إجباره على دفع الأجرة، غير أنه يشترط وفقاً للقواعد العامة أيضاً أن يقوم المؤجر أولاً بإعداره، كما يشترط أن يكون ما يزال ممكن تنفيذه.

فيمكن للمؤجر اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإجباره على التنفيذ العيني، ويشترط لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجيب له، إذ تنص م 164 من القانون المدني.

¹ - يمينة حوحو، المرجع السابق، ص 85

ج على أنه: "يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى ذلك ممكناً.¹

ويمكن للمؤجر بناء على الحكم الملزم للمستأجر بالتنفيذ العيني أن يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين وبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها بحسب مرتبة حقه بوصفه حقا ممتازا كما ذكرنا سابقا.

الفرع الثاني/ الفسخ :

يجوز للمؤجر أن يعدل عن طلب التنفيذ العيني ويعمد إلى طلب الفسخ بعدما كان قد أعذر المستأجر وتعاوس هذا الأخير في تنفيذ التزامه، غير أن ذلك قد لا يحدث ولا يستجيب القاضي لطلب الفسخ لماله من سلطة تقديرية في هذا الشأن كأن يرى ان إخلال المستأجر ضئيلا لا أهمية له ولا يتناسب مع فسخ العقد ويمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة (فسخ قضائي طبقاً للمادة 2/119 ق.م.ج) وقد يتفق المتعاقدان على أن الإيجار يعتبر مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة دون حاجة إلى حكم قضائي، ولكن مثل هذا الاتفاق لا يعني المؤجر من القيام بإعذار المستأجر (فسخ اتفاقي م 120 ق.م.ج)

أما إذا علق على شرط فاسخ وهو عدم دفع المستأجر للأجرة، فبمجرد عدم الدفع يتحقق الشرط الفاسخ، ويزول عقد الإيجار دون قيام المؤجر بإعذار المستأجر.²

الفرع الثالث/ التعويض:

بجانب طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي أصابته، وأهمها مصروفات رفع الدعوى وفوائد التأخير وفقا للقواعد العامة، وكذلك ما أصابه من ضرر لفسخ العقد قبل انتهاء مدته، كأن تبقى العين دون إيجار وبغير تقصير من المؤجر.

¹ _ خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص 177.

² _ خالد بن مخلوف، المرجع السابق، ص 178.

وتطبيقاً للقواعد العامة لا يستحق التعويض إلا بعد إضرار المدين ما لم ينص على غير ذلك، ومن ثم لا بد من إضرار المستأجر قبل أن يطالبه المؤجر بتعويض عن تأخير في سداد الأجرة.¹

¹ _ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 347-348.

المبحث الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وعدم التغير فيها و المحافظة عليها

يتضمن هذا الالتزام في الحقيقة التزام الأول هو ان يستغل المستأجر العين فيما أعدت له، والثاني ان لا يحدث بالعين تغيرات ضارة، لكن أخيرا سنعرض التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة في المطلب الثالث

المطلب الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

لا يملك المستأجر الحرية في استعمال العين المؤجرة كيفما يشاء وإنما يجب عليه أن يستعملها وفق ما تم الاتفاق عليه وما أعدت له بحكم طبيعتها، فلا يجب عليه أن يتركها بدون استعمال .

حيث نصت المادة 491 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ."

الفرع الأول: استعمال العين حسب ما اتفق عليه

فطبقا لنص أعلاه فإن المستأجر يلتزم أصلا باستعمال العين في الانتفاع المتفق عليه في عقد الإيجار ، فإن اتفق على ان تكون العين للسكن فلا يجوز تحويلها الى فندق او مطعم او محل تجاري او نادي او مخزن ، ويلاحظ ام محكمة النقض الفرنسية كانت تجيز استعمال العين المؤجرة للسكن في مباشرة مهنة راقية كعيادة طبيب مثلا ، ولكن الأحكام الحديثة أصبحت تشترط موافقة المؤجر الصريحة او الضمنية على ذلك .

وإذا اتفق على العين المؤجرة أعدت لمباشرة صناعة او تجارة معينة فلا يجوز¹ فلا يجوز للمستأجر إن يباشر نشاطا اخر غير المذكور في العقد وإذا كانت العين المؤجرة ارضا فلا

¹ سميير عبد السيد تناقو- عقد الايجار ط جديدة - منشأة توزيع المعارف - الإسكندرية- 1998/1997 - ص 229.

يجوز تحويلها الى زراعة عنب اذا كانت قد اجرت مرعى ، واذا اجرت كغابة فلا يجوز اقتلاع اشجارها ، واذا اجرت لزراعة فيجب مراعاة شروط العقد كزراعة ثلثها قطنا على الا يكون هذا الثلث قد زرع قطنا في العام الماضي او الغي قبله .

ومع ذلك فيجب ان يكون هناك بعض التسامح في التعديل في وجه الانتفاع المتفق عليه ، اذا كان هذا التعديل قريب جدا مما هو متفق عليه ، ولا يترتب عليه ضرر للمؤجر ، يمنع المستأجر من رد العين عند انتهاء الايجار بالحالة التي كانت عليها وقت ابرام العقد حيث يرى كثير من الفقهاء انه اذا لم يترتب عن تغيير الاستعمال ضررا للمؤجر¹ او للعين المؤجرة ، فيمكن ان يحيد المستأجر عنه ولو لم يأذن له المؤجر ، و ذلك قياسا على جواز ان يحدث المستأجر تغييرا ماديا بالعين المؤجرة اذا لم يلحق هذا التغيير ظررا بها².

الفرع الثاني : استعمال العين بحسب ما أعدت له

اذا لم يندرج في العقد شرط يبين كيفية الاستعمال ، ولم يستطع القاضي عن طريق تفسير العقد ان يكشف عن نية المتعاقدين ، فإنه يرجع الى طبيعة العين لمعرفة ما اذا كان الازم تخصيصها للسكن فقط او يمكن ان تكون محلا مهانيا مثلا ، فللارض الزراعية تؤجر لزراعة ، و الحانوت يؤجر لتجارة ، و المصنع يؤجر للإنتاج الصناعي ، والمنزل الهادئ يؤجر لسكن ، فإذا كان المنزل في حي تجاري يجوز استعماله لسكن و مباشرة نشاط تجاري ، او مزاوله مهني كعيادة طبيب ام مكتب محام³.

فالمستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة أي لا يجوز له ان يتركها دون استعمال أصلا ، اذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بها ، واذا كان هذا الاستعمال حق المستأجر، فهو واجب عليه أيضا.

¹ سمير عبد السيد تناغو - المرجع نفسه - ص 230.

² خالد بن مخلوف - المرجع السابق - ص 182.

³ سمير عبد السيد تناغو - المرجع السابق - ص 231

اختلف الفقه حول مسألة ما اذا استعملت العين المؤجرة في غير ما أعدت له ، حيث أجاز جانب منهم استعمال العين في مهنة أخرى اذا اثبت انه لم يلحق به ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة ، في حين ذهب الجانب الآخر الى القول بعدم جواز استعمال العين إلا وفقا لما أعدت له هذه العين بناء على طبيعتها او الظروف الخاصة بها .

وبالتالي لا يمكن الاتفاق مع ما ذهب إليه الجانب الأول من الفقه لان في ذلك إهدار واضح وصريح للقوة الملزمة للعقود والشروط الواردة فيها .

فالمستأجر الذي يهجر منزلا استأجره لسكن ، ولا يترك من بعده احد للقيام بالصيانة فإنه يكون مسؤولا عن تعويض ما قد يحدثه تركه للمنزل من تخريب او تلف لعدم استعماله ، ولكن من استأجر منزلا لاستعماله مصيفا لا يكون ملزما بالسكن فيه طوال السنة، ومادام يتعهد بالصيانة فلا مسؤولية عليه من عدم استعماله في غير الصيف¹.

الفرع الثالث: عدم جواز ترك العين المؤجرة دون استعمال

إذا كان استعمال العين هو طريق المستأجر إلى الانتفاع بها و تحقيق الغرض من الإيجار، فهو أيضا في مصلحة المؤجر ، حيث تترك العين دون اشراف او عناية . ولذلك فإن المستأجر يلتزم بعدم ترك العين دون استعمال ، ويكون مسؤولا عن الإضرار التي تصيب المؤجر من ذلك ، كأن تصاب العين بضرر لعدم النظافة او لعدم التهوية، أو ان تكون العين المؤجرة محلا تجاريا فينصرف الزبائن منه لعدم مباشرة التجار فيه كالمعتاد ، وان تكون العين المؤجرة مصنعا ، فتتلف الآلة لعدم استعمالها ، او ان تكون العين المؤجرة أرضا زراعية فتتلف لعدم استعمالها في الزراعة².

فعلى عقد الوديعة الذي يلزم المودع لديه بالمحافظة على الشئون استعماله ، عقد الإيجار يلزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة ، وعلى المؤجر تمكينه من ذلك ، فيجب عليه

¹ _ عبد الرزاق السنهوري -المرجع السابق _ ص 559

² _ سمير عبد السيد تناغو -المرجع السابق _ص231

(المستأجر) الا يتركها دون استعمال ، واذا لحق المؤجر ضرراً من جراء عدم الاستعمال المستمر ، فيجوز للمؤجر طلب الفسخ مالم يوجد اتفاق على جواز ترك المستأجر للعين اثناء مدة سريان الإيجار او كان الترك ضرراً حيث حلت قوة قاهرة منعت المستأجر من السكن كما لو كانت العين آيلة لسقوط¹.

ويجوز كذلك مع الحكم بالتنفيذ العيني او الفسخ ،الزام المستأجر بالتعويض عن الاضرار التي أصابت المؤجر من إخلال المستأجر بالتزامه طبقاً للقواعد العامة².

المطلب الثاني : التزام المستأجر بعدم التغيير في العين المؤجرة

لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغيير بدون إذن المؤجر، إلا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر هذا ما تقتضي به المادة 1/492 من القانون المدني الجزائري التي تفرض على المستأجر هذا الالتزام بعدم التغيير في العين المؤجرة إلا بإذن المؤجر³.

ويقصد بإحداث تغيير في العين المؤجرة ، ان يقوم المستأجر بإحداث تغيير مادي في العين ، كأن يفتح في المكان المؤجر نوافذ جديدة ، او ان يسد نوافذ موجودة ، او يخلط غرفتين في غرفة واحدة ، او يقسم دكاناً كبيراً الى دكانين صغيرين ، او يهدم سور المنزل او يسد بعض الراوي او المصارف في الأرض الزراعية ، او ينتزع بعض آلات المصنع ، او تقطيع أشجار الحديقة ليجعل للمنزل منظر واسع المدى ، ففي مثل هذه الأحوال لا يجوز هذا التغيير في العين المؤجرة ، إذا نشأ عنه ضرر للمؤجر ، ولم يكن التغيير بأذن المؤجر .

الفرع الأول : إذن المؤجر

قد يكون الإذن صريحاً او ضمناً . اذا كان المؤجر قد عين في الاذن نوعاً معيناً في التغيير ، كان هذا التغيير بالذات جائزاً وتعين التزام نطاقه و مداه ، اما لو ورد لإذن بصيغة

¹ خالد بن مخلوف -المرجع السابق- ص 180

² سمير عبد السيد تناغو- المرجع - السابق- ص 232

³ عصام أنور سليم -المرجع السابق- ص 369

عامة ، تجيز للمستأجر اجراء التغييرات التي يرى انها تفيده في الانتفاع بالعين ، فإن هذا الاذن لا يجيز للمستأجر إلا اجراء التغييرات العادية المألوفة في الظروف الطبيعية ، والتي تتلاءم مع طبيعة العين المؤجرة و ما اعدت له بحسب تلك الطبيعة ، ولأ ينصرف الى التعديلات الجوهرية التي تمحو معالم العين وتتناول كيانها و شكلها ¹.

الفرع الثاني : جواز التغيير في حالة انتفاء الضرر

قد أجاز المشرع للمستأجر القيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية مثل وضع أجهزة التدفئة او الغاز وذلك بشرط ان يراعي في وضعها ما هو معمول به ، فبل يجوز له وضعها بشكل يشوه منظر العقار ، وفي هذا الصدد تنص المادة 493 من القانون المدني الجزائري والي مازالت سارية المفعول ² على ما يلي : "يجوز للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه و الكهرباء و الغاز و التلفون وما يشبه ذلك على شرط ان لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها ، إلا اذا اثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار .

فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لذلك جاز للمستأجر ان يطالب منه هذا التدخل على ان يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف" .

ومضمون هذا النص انه إذا كان تدخل المؤجر ضروري بوضع هذه الأجهزة المسموح بها ، فإنه يكون ملزم بمعاونة المستأجر ولا يجوز له الاعتراض على ذلك ³ حيث انه إذا تطلب الامر تدخل المؤجر للقيام بها وتكفل بإجرائها ، كان على المستأجر ان يرد كل المصاريف التي انفقها في الاجراء .

وان قيام المستأجر بإجراء تغييرات جوهرية على العين المؤجرة وملحقاتها دون اذن مكتوب من المؤجر اعتبر مخلاً بالتزامه حيث يجب عليه طبقاً للفقرة الثانية من المادة 492

¹ عصام أنور سليم -المرجع نفسه ص 369

² خالد بن مخلوف -المرجع السابق - ص185.

³ خالد بن مخلوف، المرجع السابق - ص185-186.

من القانون المدني بإرجاع العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها من قبل أي إزالة كل تغيير قام به المستأجر متى كان ذلك ممكنا مع التعويض ان أصاب المؤجر ضرر من جراء هذه التغييرات¹، وقد قضت المحكمة العليا في هذا الصدد من خلال القرار رقم 262005 بأنه لا يجوز إحداث أية تغييرات في العين المؤجرة بدون موافقة المؤجر ، ولما رفض ارجاع العين المؤجرة الى حالتها الاصلية رغم الزامه بحكم قضائي نهائي ، فإنه يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد مع التعويض طالما ثبت ان هذه التغييرات تشكل خطرا مبررا².

كما نصت المادة 3/493 من القانون المدني على ما يلي : " واذا احدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الايجار ان يرد للمستأجر المصاريف التي انفقها او قيمة ما زاد في العين المؤجرة ، ما لم يوجد اتفاق يقضي خلاف ذلك " ، وهذا في الحقيقة مرتبط بالالتزام بالرد و هو ما سنتعرض³ له لاحقا في التزام المستأجر برد العين المؤجرة .

المطلب الثالث: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص العادي ، وهو مسؤول عما يصيب العين اثناء انتقاعه بها من تلف او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوا⁴.

الفرع الأول : التزام المستأجر بالاعتناء بالعين المؤجرة مثلما يبذله الرجل العادي

حيث تنص المادة 495 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : " يجب على المستأجر ان يعتني بالعين المؤجرة وان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي .

¹ يمينة حوحو - المرجع السابق - ص

² قرار المحكمة العليا - ملف رقم 262005- المؤرخ في 2004/01/08 - المجلة القضائية العدد 02 - 2004.

³ خالد بن مخلوف - المرجع السابق - ص 187.

⁴ عصام أنور سليم - المرجع السابق- ص 378.

وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً".

هذا يعني انه ينبغي على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة مثلما يفعله الرجل المعتاد ، بدءاً من استعمال العين المؤجرة على الوجه الذي لا يلحق أي ضرر بها أو ينقص من قيمتها عند انتفاعه بها ، لذلك يجب على المستأجر ان يستعملها وفقاً لما اتفق عليه الطرفان واستعمالها وفقاً للغرض الذي اجرت من اجله¹.

ولا يعدو ان يكون هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة اذ تنص المادة 172 من القانون المدني على انه " في الالتزام بعمل ، اذا كان المطلوب من المدين ان يحافظ على الشيء ، وان يقوم بإرادته او ان يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ، ولو يتحقق الغرض المقصود . هذا ما لم ينص القانون او الاتفاق على خلاف ذلك .

وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه ، أو خطئه الجسيم ".

فالمستأجر يستعمل ملك غيره ويجب عليه المحافظة على العين ليردها كما تسلمها² ويحدد العرف المحلي وكذلك طبيعة الشيء المؤجر قدر ونوعية العناية المطلوبة للحفاظ على العين المؤجرة ورعايتها .

وبناء على ذلك إذا كانت العين المؤجرة منزلاً ، وجب على المستأجر ان يتعهدا بالرعاية بألا يتركها مثلاً بدون استعمال وعليه مداومة تعهد الأدوات الصحية بالصيانة حتى لا يحدث تسرب يؤثر على كيان المنزل ، وعليه ألا يهمل في اغلاق مخارج المياه ، وبالتالي يعد مسؤولاً اذا تعمد فتح صنوبر المياه اضراراً بالمؤجر ، او اهمل في غفلة فأتلفت المياه المنزل و ما به

¹ _ يمينة حوحو- المرجع السابق - ص 75.

² _ خالد بن مخلوف _ المرجع السابق - ص 188.

من منقولات ، او اذا تسبب في إدخال الحشرات الضارة الى المنزل او اهمل في تطهير العين جراثيم مرض معدي .

وإذا كانت العين المؤجرة ارضا زراعية ، وجب عليه ان ينزع منها الحشائش الضارة وان يظهر مراويها ومساقياها ، واذا كانت العين منقول سيارة وجب عليه تشحيمها وتنظيفها واذا كانت مصنعا وجب عليه المحافظة على الآلات والتعهد الدائم بالصيانة حتى لا تتلف¹.

ولا يلتزم المستأجر برعاية العين وحدها ، بل ورعاية ملحقاتها ملحقاتها أيضا كالحديقة و القراج الخاص ، اما اذا كانت الملحقات مشتركة بين المستأجرين كالمصعد وآلات ورفع المياه وأجهزة التكييف المركزية و المدخل العام و السلم ، فإن المؤجر يلتزم بالمحافظة عليها إلا اذا اتفق على عكس ذلك في عقد الايجار².

ويلتزم كذلك المستأجر بإخبار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله لإجراء الترميمات التأجيرية.

أولا : التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية

الترميمات التأجيرية هي الأعمال التي تقضيها ، الاستعمال العادي للعين المؤجرة كإصلاح مفاتيح الأبواب واستبدال زجاج النوافذ والقنوات أي جميع التركيبات والتجهيزات وذلك وفقا لما هو جاري به العمل³.

وهذه الترميمات التأجيرية هي ترميمات ضرورية لازمة للانتفاع بالعين المؤجرة ، ولكنها ترميمات بسيطة كإصلاح الأرضية وصنابير المياه و دهان الحوائط، وهذا الالتزام ضروري الان المستأجر يستعمل العين ، فهو ملزم بالصيانة أي القيام بالترميمات البسيطة لإبقاء العين صالحة للاستعمال ، ولكن يشترط الا تتعلق هذه الاعمال بتجديد عنصر من عناصر العين ، فإذا كان سبب تجديد العنصر هو قدم الشيء فإصلاحه يقع على عاتق المؤجر .

¹ عصام أنور سليم - المرجع السابق - 381.

² رمضان أبو السعود - المرجع السابق - 308

³ خالد بن مخلوف - المرجع السابق - ص 189

فالترميمات التي يكون سببها في البناء أو قدم الشيء أو قوة قاهرة أو سبب اجنبي يتحملها المؤجر ، ويجوز ان يحدد العقد الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر وإذا لم يحدد الطرفان ذلك وقع خلاف بشأنهما ، فللقاضي السلطة التقديرية بالنظر لما جرى به العمل أي بالعادة الجارية¹ حيث نصت المادة 494 من القانون المدني الجزائري: " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك "

فإن لم يقيم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية في أحوال وجوبها ، كان مقصرا في تنفيذ التزامه وتحمل المسؤولية ، فالمؤجر وفقا للقواعد العامة ان يجبره على اجراء الترميم (التنفيذ العيني)²، كما يجوز للمؤجر أيضا ان يستأذن من القضاء في القيام به وعلى موافقته عملا بالمادة 170 من القانون المدني ، ويمكنه ان يطلب بالفسخ نتيجة هذا الإخلال وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك ، كما يمكنه المطالبة بالتعويض اذا لحقه ضرر من جراء إخلال المستأجر بهذا الالتزام³.

ثانيا :التزام المستأجر بإخطار المؤجر

تنص المادة 497 من القانون المدني على ما يلي : " يجب على المستأجر ان يخبر فورا المؤجر بكل امر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة الى ترميمات مستعجلة او يظهر عيب فيها او يقع اعتصاب عليها ، او يتعدى الغير بالتعرض ، أو الإضرار بها " .

ويعتبر هذا النص تطبيقا لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، وقد اعطى النص امثلة على الحالات التي يجب فيها على المستأجر اخطار المؤجر ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، كما لو انفجرت أنابيب المياه ، بما يهدد سلامة العقار ، او انكشف بها عيب ، وفي الحالتين فإن المستأجر يرجع بالضمان على المؤجر، ويكون الاخطار بداية لمباشرة حقه في الرجوع ،وهو نفس الوقت التزام عليه اذا قصر فيه التزم بالتعويض عن

¹ خالد بن مخلوف - المرجع السابق - ص 189-190

² رمضان أبو السعود - المرجع السابق - ص 319

³ خالد بن مخلوف - المرجع السابق - ص 191

الأضرار التي تصيب المؤجر من هذا التقصير ، ومن الأمثلة التي أعطاها النص كذلك ان يقع تعرض مادي من الغير كأن يحاول الغير اغتصابها او يقوم بإتلافها. أو يحدث تعرض قانوني من الغير كأن يدعي الغير ملكيتها ، او يدعي انه صاحب حق انتفاع عليها¹.

ويشترط لإلزام المؤجر بهذا الأخطار ما يلي:

1. ان تكون العين المؤجرة في رعاية المستأجر (او رعاية اتباعه) وحفظه ، بحيث لا يستطيع المؤجر ان يعلم الخطر الذي يهدد العين ، فإذا اكتشف المستأجر ان بالدار عيبا او انها تحتاج الى ترميمات عاجلة ، وجب عليه اخطار المؤجر بذلك وإذا قام احد الأشخاص بالاعتداء على العين المؤجرة اتلافا او اغتصابا او تخريبا ، كان له ان يدفع بنفسه هذا التعرض باعتباره تعرض ماديا ، ولكن يجب عليه اخطار المؤجر بذلك لان التعرض واقع في ذات الوقت على ملك المؤجر، اما التعرض القانوني فيلزم الاخطار به.

2. ان يكون المستأجر قد علم بما يهدد العين من أخطار ، او كان على الأقل في استطاعته أن يعلم بها لو انه بذل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد ، وعلى ذلك اذا كان الخطر مما لا يستطيع المستأجر العادي ان يتبينه ، فلت مسؤولية علي المستأجر اذا لم يعلم به و بالتالي لم يتم بإخطار المؤجر به .

3. ألا يكون المؤجر قد علم بما يهدد العين من طرف اخر في الوقت المناسب، فإن الغاية من الاخطار هو إعلام المؤجر بالخطر في الوقت الملائم، فإن اثبت علمه به، لم يكن هناك داع للأخطار²، ولكن يجب لكي يعفى المستأجر من واجب الإخطار ان يكون المؤجر قد علم بالخطر في وقت مناسب يسمح له بدرئة او الحيلولة دون تفاقم نتائجه ، فالعلم المتأخر لا يعفى المستأجر من المسؤولية³.

¹ سمير السيد نتاغو - المرجع السابق - ص 238

² رمضان أبو السعود - المرجع السابق - ص 309-310

³ رمضان أبو السعود - المرجع السابق - ص 310

فيجب على المستأجر إخطار المؤجر بالترميمات الضرورية التي تكون واجبة عليه (على المؤجر) ويجب أن يتم هذا الإخطار في اقرب وقت ممكن ،ويكون المستأجر ملزم بالتعويض عن الضرر الذي يصيب المؤجر نتيجة التقصير في إخطاره أو الإعفاء أو الالتزام بالصيانة ، وهذا تطبيقاً للمادة 487 من القانون المدني المذكورة سابقاً .

إذا كانت الترميمات مستعجلة ، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها ¹.

الفرع الثاني : مسؤولية المستأجر عن الحريق

نص المشرع في المادة 496 من القانون المدني على أن " المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا ثبت ان الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله.

فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار إلا إذا ثبت ان الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق " .

التزام المستأجر بضمان الحريق هو التزام بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عناية ، ويترتب على ذلك انه بمجرد حدوث الحريق ، فإن المستأجر يكون مسؤولاً ،مالم يثبت السبب الأجنبي ، أي القوة القاهرة او فعل الغير او فعل المؤجر ، ولا يكلفه لدفع مسؤوليته ان يثبت انه قام بكل ما ينبغي على الرجل الحريص ان يقوم به لتوقيف الحريق ²، ومع ذلك فقد حدث ، بل يجب عليه ان يثبت على وجه التحديد السبب الذي أدى الى وقوع الحريق ، بحيث اذا ظل هذا السبب مجهولاً فإنه لا يكون قد دفع مسؤوليته ³.

فالمستأجر ملزمًا باتخاذ كل التدابير التي من شأنها تجنب حريق العين المؤجرة المتمثلة في العقار ، لكن قد يقع ان يشغل العقار المؤجر عدة مستأجرين كأن يكون العقار عمارة سكنية ، وفي هذا الصدد ميزت المادة المذكورة سابقاً بين حالتين :

¹ خالد بن مخلوف - المرجع السابق - ص 192

² سمير عبد التناغو - المرجع السابق - ص 244.

³ سمير عبد التناغو - المرجع السابق - ص 244.

1. الحالة الأولى : تكون عند استعمال العقار المؤجر من قبل مستأجر واحد وعليه اذا شب حريق في العقار بخطأ من المستأجر ، كان مسؤولاً عنه وما نتج عن هذا الحريق من اضرار أدت الى هلاك او فساد العين المؤجرة . لكن يستطيع المستأجر دفع مسؤوليته بإثبات ان الحريق نشأ عن سبب ليس له يد فيه لان مسؤوليته مفترضة بقوة القانون لا يجوز التخلص منها إلا اذا اثبت ان نشوب الحريق كان راجعا الى سبب اجنبي كالقوة القاهرة ، كانفجار أنبوب الغاز بسبب تقني .

2. الحالة الثانية : وهي استعمال العين المؤجرة من طرف مستأجرين بما في ذلك المؤجر الذي سكون هو الخر شاغل لجزء من العقار ، فإذا نشب حريق في العين المؤجرة او ملحقاتها نتج عنه هلاك او فساد العين المؤجرة ، فإنه يتحمل كل مستأجر مسؤولية حريق الجزء الذي يشغله بشكل مستقل ، ولا يمكن مسألتهم جميعا لأنه لا يوجد تضامن في هذه الحالة. لكن يمكن اثبات انتفاء مسؤولية المستأجر الذي شب الحريق في جزئه اذا كان الحريق نشب بسبب اجنبي كالقوة القاهرة او خطأ مستأجر اخر أو خطأ المؤجر او اثبت ان الحريق قد كان مصدره جزء معين يشغله مستأجر معين نتج عنه انتشار الحريق¹

¹ _ يمينه حوحو - المرجع السابق ص 77.

المبحث الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة

كما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالمأجور لمدة معلومة، فإن من الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد المأجور الذي تسلمه عند بدء الإيجار. ولكن تحديد نطاق هذا الالتزام يتطلب تحديد الحالة التي يتم عليها التسليم وكيفية ومكانه وزمانه، إضافة إلى الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الالتزام.

وهو الأمر الذي سنعالجه من خلال هذا المبحث سيقسم إلى ثلاثة مطالب.

المطلب الأول: محل الالتزام بالرد

يلتزم المستأجر برد العين ذاتها وقت تسليمها وقت بدء الإيجار هي وملحقاتها، فلا يجوز له أن يدفع قيمتها أو يرد شيئاً آخر ولو كان أكثر قيمة إلا إذا وافق المؤجر على ذلك، كما يسأل المستأجر عن أي عجز أو نقص في العين ما لم يكن ذلك راجع إلى سبب أجنبي.¹ وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة المتعلقة بمحل الوفاء التي أشارت إليها المادة 276 من القانون المدني.²

أما بخصوص الحالة التي يجب رد العين عليها فهي وفقاً لما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني، حيث يجب على المستأجر أن يرد العين بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها، ويحرر وجاهاً محضراً وبيان وصفي بذلك. وإذا تم رد العين دون تحرير محضراً ودون بيان وصفها، فإنه يفترض على المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت عكس ذلك.³

1_ محمد حسن منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر، ص 207.

2_ نصت المادة 276 من القانون 05_07 المعدل والمتمم للأمر 58_75 المتضمن للقانون المدني على ما يلي: " الشيء المستحق أصلاً هو الذي يكون به الوفاء، فلا يجبر على قبول شيء غيره ولو كان هذا الشيء مساوياً في القيمة أو كانت له قيمة أعلى".

3_ المادة 305 من القانون 05_07 المعدل والمتمم للأمر 58_75 المتضمن للقانون المدني.

ويرى الفقه في مثل هذه الحالات أن كل التزام بالرد هو التزام بتحقيق لا الالتزام ببذل عناية، وعليه إذا تغيرت حالة العين بيد المستأجر كان مسؤولاً عن هذا التغير، ما لم يثبت أن التغير من هلاك أو تلف أو غير ذلك، أي أنه قد حصل بسبب لا بد منه كقوة قاهرة أو عيب في العين ذاتها أو بفعل المؤجر.¹

ويكون رد العين إما فعليا أو حكما، فيكون الرد فعليا عندما توضع العين تحت تصرف المؤجر مع عدم وجود عائق يمنعه من استلامه، بحيث تنتقل حيازة العين ماديا أو فعليا من يد المستأجر إلى المؤجر، أو يخلي المستأجر العين مع المؤجر بذلك وواقعة الرد واقعة مادية يستطيع المستأجر أن يثبتها بجميع طرق الإثبات ومنها الشهادة والقرائن.

أما بالنسبة لرد العين حكما أو معنويا فيكون المستأجر موفيا بالتزامه بالرد بالرغم من عدم انتقال العين إلى المستأجر كأن تنتهي مدة الإيجار وتبقى العين تحت تصرف المستأجر بصفة وديع أو مستعير وليس بصفة مستأجر.²

المطلب الثاني: كيفية الالتزام بالرد

وسنتناول دراسة هذا المطلب من خلال ثلاث فروع كما يلي:

الفرع الأول/ كيفية الالتزام بالرد:

يتم تنفيذ الالتزام بالرد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يستول عليها استلاء ماديا. ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر علما بوضع العين تحت تصرفه، بأي طريق من طرق العلم، إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلا خاصا.

1_ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص321.

2_ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع الإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون بلد النشر، 2009، ص303.

ولا يكفي للوفاء بالالتزام أن يئبه المسأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة، بل يجب عليه أن يضعها تحت تصرفه، ويتعين عليه أن يخليها مما عساه أن يكون موجودا بها من منقولات وأدوات مملوكة له، ويتخلى هو عن حيازتها فإن هو أبقى فيها شيئا مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيتها له، فإن لا يكون قد وفى بالتزامه برد العين المؤجرة.¹

ويتم تسليم العين للمؤجر أو من ينوب عنه. ويتحمل المسأجر مصاريف الرد لأنه هو المدين بها، ويتحمل المؤجر نفقات التسليم كانتقاله من المكان لاستلام العين.

الفرع الثاني/ زمان ومكان رد العين:

أولا/ زمان رد العين المؤجرة:

يكون رد العين في الوقت الذي ينتهي فيه الإيجار أيا كان سبب هذا الانتهاء، كأنقضاء مدته أو يفسخه لأي سبب من أسباب الفسخ، وإذا أبقاها المسأجر تحت يده دون حق كان ملزما بأن يدفع للمسأجر تعويضا براعي فيه القيمة الإيجارية للعين مع مراعاة ما لحق المؤجر من ضرر²، وهو ما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني: "يجب على المسأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإن أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتباره القيمة الإيجارية للعين واعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

ثانيا/ مكان رد العين المؤجرة:

بخصوص مكان الرد فلا يوجد نص صريح يعالج هذه المسألة في التشريع الجزائري على خلاف التشريع الفرنسي حيث نص في مادته 1247 من القانون المدني على أن المسأجر ملزم برد الشيء إلى المؤجر أو وكيله وفي المكان الموجود فيه العين وقت التنفيذ، حيث لا يثير ذلك صعوبات في المادة العقارية ولذلك سكت القانون المدني الفرنسي حول هذه المسألة. أما

1_ محمد حسين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون طبعة، ص207_208.

2_ محمد حسن منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، دون سنة نشر، ص456.

بالنسبة للمنقول فغالبا ما ينص العقد عمليا على تسليم يجب أن يكون في موطن المؤجر حيث جرى سحب الشيء عند التأجير كما يمكن افتراض ذلك عند عدم الاشتراط.¹

وسكوت المشرع الجزائري عن هذه المسألة يحيلنا إلى القواعد العامة، حيث يكون رد الأشياء المؤجرة في موطن المؤجر وعلى نفقة المستأجر وهو ما قضت به كل من المادتين 282 و 283 من القانون المدني.

الفرع الثالث/ اثبات الرد:

إن رد العين المؤجرة واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات، فإذا كان هناك محضر جرد للعين المؤجرة وملحقاتها عند بدء الإيجار، التزم المستأجر بردها بنفس الحالة التي تسلمها بها. وإذا لم يوجد مثل هذا المحضر، وثار النزاع بين الطرفين حول ماهية العين أو مقدارها أو حالتها أو ملحقاتها، فإن المؤجر عن اثبات ذلك، أي تقديم الدليل على ما تم تسليمه للمستأجر، حتى يلتزم الأخير برده، وفقا للقاعدة العامة في الاثبات التي تقتضي بأن على الدائن اثبات الالتزام وعلى المدين اثبات التخلص منه.²

المطلب الثالث: الحالة التي ترد بها العين المؤجرة وجزاء الإخلال بالالتزام

سنقسم لدراسة هذا المطلب إلى فرعين كما يلي:

الفرع الأول: الحالة التي ترد بها العين المؤجرة

لقد كانت المادة 463/ 378 مدني مصري قديم تقضي بأن: " يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التي هو عليها، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكنا معه أو من فعل المستأجر الثاني، إلا أن وجود شرط يخالف ذلك"، ومعنى هذا النص أن المستأجر كان يجب أن يرد العين بالحالة التي هي

1_ جيروم هوييه، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني، دون بلد وسنة النشر، ص760.

2_ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص208.

عليها وقت انتهاء الإيجار، ولكن كان المستأجر مسؤولاً عن التلف الذي يصيب العين المؤجرة بفعله أو بفعل الأشخاص المذكورين في النص. وكان الرأي السائد فقها وقضاء أن 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 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 أحد تابعيه، فعليه إثبات ذلك.¹

ويبقى على عاتق المستأجر عبء إثبات أن حالة العين لم تكن حسنة عند استلامها، وله أن يلجأ في ذلك إلى جميع طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن، لأن الإثبات يتعلق بواقعة مادية.²

الفرع الثاني/ جزاء الإخلال بالالتزام بالرد:

إن إخلال المستأجر بالتزامه يكون في حالة ما إذا لم يتم برد العين إلى المؤجر أو تأخر في ردها أو قام بردها في حالة غير الحالة الواجب فيها الرد، فإذا لم يتم المستأجر بالرد جاز للمؤجر إجباره عليه متى كان الرد ممكناً، بأن كانت العين لا تزال قائمة تحديده وللمؤجر في استرداد العين دعوتين دعوى الإخلال المستمدة من عقد الإيجار، ودعوى الاستحقاق التي تثبت له بصفته مالكا أو صاحب عيني، ولجوء المؤجر إلى دعاوى الحيازة لا سبيل إليه إلا إذا كانت العين المؤجرة عقارا أو منقولا.³

أما في حالة رد العين عند انتهاء العقود بغير حالة تسليمها ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بالتعويض إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي أي التزام

1_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 654.

2_ محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 209.

3_ مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الفتح للطباعة والنشر، ط1، الاسكندرية، 2004، ص 273.

المستأجر برد العين إلى حالتها دون تلف يتبع التزامه بالمحافظة عليها حسب نص المادة 3/503 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني.¹

1_ أنظر المادة 503 الفقرة 3 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الخاتمة

وبعد ان تطرقنا لدراسة مضمون آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وتحليل نصوصه القانونية، تبين لنا أنه يقوم على المنفعة، حيث يترتب على انعقاده التزامات كالالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر للانتفاع بها، وغيرها من الالتزامات التي تناولناها في بحثنا هذا ومن جهة أخرى فقد بينا التزام المستأجر اتجاه المؤجر بدفع بدل الأجرة التي قد تكون عملا أو نقود، وهذه الأخيرة قد تكون نقودا تسلم بالطرق التقليدية التي اعتدنا عليها أو قد تكون نقود الإلكترونية، ظهرت مؤخرا تماشيا مع تطور المعاملات الإيجارية الإلكترونية بهدف تحقيق نوع من التطور والنمو الاقتصادي وتسهيل عمليات الإيجار فيها بين الأطراف في المجتمع.

كما أن التشريع الجزائري عرف تطورا من خلال التعديل الجديد واصدار القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ، والملاحظ من هذا التعديل انه قد مس مجمل النصوص المتعلقة بالإيجار كما الغى العديد من المواد وقد تمكن من خلال هذه التعديلات من تقادي العديد من النقائص و توفير الحماية القانونية لكلا اطراف العقد.

ونضرا لخصوصية عقد الإيجار و الالتزامات التي ترتب عنه بعد انعقاده والتي تعتبر حقوقا لكلا الطرفين ، نظم المشرع الجزائري هذه العلاقة من خلال :

أهم النتائج:

1. ان التعديلات التي مست عقد الايجار بالقانون رقم 05/07 قد مست مسألة التنبيه بالاخلاء، بحيث يكون المستأجر ملزما بإخلاء المكان دون الحاجة الى تنبيه وهذه المسألة من المستجدات التي جاء بها المشرع في التعديل الجديد، حيث الغى جميع المواد التي كانت تنص على وجوبه .
2. ان المشرع من خلال تنظيمه لالتزامات طرفي العلاقة الايجارية استطاع محاولا التوفيق بين حقوق والتزامات كل منهما.

3. إيضاح الحلول والاشكاليات التي تقع بين التعاقدين في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته.
4. توضيح ما قد يكون في هذا التطبيق من خفاء و تبيين ما قد يثيره من شك .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

النصوص القانونية:

1_ القانون 07/05 المتضمن القانون المدني- المؤرخ في 13/ ماي/ 2007 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975- الجريدة الرسمية، العدد 78.

القرارات القضائية:

1_ قرار المحكمة العليا، رقم 1095392 المؤرخ في 15/03/2018، بوابة القانون الجزائرية droit, mjustice, dz.

2_ قرار المحكمة المحكمة العليا، رقم 1094447 المؤرخ في 15_03_2018 من الموقع الالكتروني droit,mjustice,dz.

3_ قرار المحكمة العليا، رقم 1075015 المؤرخ في 20_10_2016، مأخوذ من الموقع الالكتروني ELMouhami,com.

4_ قرار المحكمة العليا ، رقم 262005- المؤرخ في 08/01/2004، المجلة القضائية العدد 02 – 2004.

الكتب :

1_ جعفر محمد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية(البيع، الإيجار، المقاولة)، د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2013.

2_ جبروم هوييه، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني، دون بلد وسنة النشر.

3_ زهدي يكن، قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، د سنة النشر.

4_ خالد بن مخلوف، دور الإدارة في تجديد عقد الإيجار، ط1، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، 2016.

5_ رمضان أبو السعود، عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، دار النشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996م.

- 6_ رمضان أبو السعود_ العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة_ دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 7_ سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2017م.
- 8_ سلمان مرقس، الوفي في العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، الجزء الثامن، دار الكتب القانونية، مصر، 1999.
- 9_ سمير عبد السيد تناغو- عقد الايجار -ط جديدة - منشأة توزيع المعارف -الإسكندرية- 1998/1997 .
- 10_ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع الإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون بلد النشر.
- 11_ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف الإسكندرية، بدون طبعة، 2004م.
- 12_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، منشأة الناشر المعارف، الاسكندرية، 2004م.
- 13_ عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، مصر، 1952م.
- 14_ عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 15_ علي هادي العبيدي_ العقود المسماة_ البيع والإيجار وقانون المالكين المستأجرين وفق آخر التعديلات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2010م.
- 16_ محمد حسن منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.

- 17_ محمد حسن منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، دون سنة نشر.
- 18_ محمد حسين منصور، محاضرات في أحكام قانون الإيجار، د."، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، د.س.
- 19_ محمد كامل مرسي باشا، شرح العقود المسماة _عقد الإيجار_، دار النشر منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004م.
- 20_ مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، الطبعة الأولى، 2004.
- 21_ يمينة حوحو، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر.

المذكرات:

- 1_ اخصري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
- 2_ قلول زينب وفارسي سارة، أثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، جامعة 8 ماي 1954، 2016/2015.

المجلات:

- 1_ شيماء فوزي احمد، التنظيم القانوني للنفود الإلكترونية، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 14، العدد 50، السنة 2016.
- 2- عبد الرزاق احمد الشيبان، الوفاء بالالتزامات النقدية إلكترونيا، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد 06، العدد 30، السنة 2016 .
- 3_ سيار عز الدين، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، العدد2، السنة 2018.

4_ تكاري هيفاء رشيدة، مناصرية حنان ، اشكالية عجز مستأجرين المحلات التجارية عن تنفيذ التزامهم بدفع مبلغ الايجار بسبب جائحة كورونا كوفيد19،مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد9، العدد4، السنة 2020.

5_ فريد بوعزيز، اثر فيروس كورونا كوفيد19 على مستأجر المحل التجاري الجزائري، المجلة الجزائرية للدراسات الانسانية، المجلد2، العدد1، السنة2020.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
أ-د	المقدمة
48_5	الفصل الأول: التزامات المؤجر
19_06	المبحث الأول: التزامات المؤجر بتسليم العين المؤجرة
09_06	المطلب الأول: محل الالتزام في عقد الإيجار
08_06	الفرع الأول: تعيين العين المؤجرة محل الإيجار
09_08	الفرع الثاني: حالة العين المؤجرة عند التسليم
14_09	المطلب الثاني: كيفية تسليم العين المؤجرة
11_09	الفرع الأول: وضع العين المؤجرة في حياة المستأجر
13_11	الفرع الثاني: زمان ومكان التسليم ونفقاته
19_14	المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالتسليم
15_14	الفرع الأول: التنفيذ الجبري جزاء عدم التسليم أو التأخر فيه
19_15	الفرع الثاني: جزاء تسليم العين المؤجرة في حالة لا تصلح للانتفاع
31_20	المبحث الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة
26_20	المطلب الأول: التزام المؤجر بالترميمات والإصلاحات الضرورية
22_21	الفرع الأول: أنواع الترميمات والإصلاحات
24_23	الفرع الثاني: نطاق التزام المؤجر بالقيام بالإصلاح والترميم
25_24	الفرع الثالث: الضرائب والتكاليف المفروضة على العين المؤجرة
26_25	الفرع الرابع: جواز الاتفاق على تعديل الالتزام بصيانة العين المؤجرة
27_26	المطلب الثاني: هلاك العين المؤجرة جزئياً أو كلياً
31_28	المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

31_28	الفرع الأول: التنفيذ العيني
31_29	الفرع الثاني: إنقاص الأجرة أو فسخ العقد
31	الفرع الثالث: التعويض
44_32	المبحث الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض والتزامه بالعيوب الخفية
40_32	المطلب الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض
38_32	الفرع الأول: ضمان التعرض الصادر عن المؤجر نفسه
44_38	الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير
44_40	المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
41_40	الفرع الأول: مفهوم العيب في العين المؤجرة
42_41	الفرع الثاني: شروط العيب الموجود للضمان في عقد الإيجار
44_42	الفرع الثالث: الجزاء المترتب عن تحقيق العيب الموجب للضمان
47_46	المبحث الرابع: مدى التزام المؤجر برد المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة
46	المطلب الأول: المصروفات الضرورية
47_46	المطلب الثاني: المصروفات الكمالية
48_47	المطلب الثالث: المصروفات النافعة
84_50	الفصل الثاني: التزامات المستأجر
64_49	المبحث الأول: الالتزام بدفع بدل الإيجار
68_50	المطلب الأول: كيفية دفع بدل الإيجار
51_50	الفرع الأول: زمان ومكان دفع بدل الإيجار
57_52	الفرع الثاني: طريقة دفع بدل الإيجار وتقادمه
63_57	المطلب الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة

59_57	الفرع الأول: الضمانات العامة
62_59	الفرع الثاني: الضمانات الخاصة
66_63	المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالتزام دفع بدل الإيجار
64_63	الفرع الأول: التنفيذ العيني
64	الفرع الثاني: الفسخ
65_64	الفرع الثالث: التعويض
72_66	المبحث الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له وعدم التغيير فيها والمحافظة عليها
69_66	المطلب الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة
67_66	الفرع الأول: استعمال العين حسب ما أتفق عليه
68_67	الفرع الثاني: استعمال العين بحسب ما أعدت له
69_68	الفرع الثالث: عدم جواز ترك العين المؤجرة دون استعمال
71_69	المطلب الثاني: التزام المستأجر بعدم التغيير في العين المؤجرة
70	الفرع الأول: إذن المؤجر
71_70	الفرع الثاني: جواز التغيير في حالة انتفاء الضرر
72	المطلب الثالث: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
78_72	الفرع الأول: التزام المستأجر بالاعتناء بالعين المؤجرة مثل ما يبذله الرجل العادي
84_79	المبحث الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة
80_79	المطلب الأول: محل الالتزام بالرد
82_80	المطلب الثاني: كيفية الالتزام بالرد
81_80	الفرع الأول: كيفية الالتزام

82_81	الفرع الثاني: زمان ومكان رد العين
82	الفرع الثالث: إثبات الرد
84_82	المطلب الثالث: الحالة التي ترد بها العين المؤجرة وجزاء الإخلال بالالتزام
83_82	الفرع الأول: الحالة التي ترد بها العين المؤجرة
84_83	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد
87_86	الخاتمة
92_89	قائمة المصادر والمراجع
97_94	فهرس الموضوعات
	الملخص

ملخص:

إن لهذا الموضوع أهمية باعتباره متداول ومتجدد يحتاج لدراسة مستمرة، حيث ظهر ذلك من خلال التعديلات التي جاء بها المشرع الجزائري في ميدان الإيجار، والتي حاول من خلالها تنظيم آثاره عبر مختلف نصوصه القانونية.

فكيف ضبط إذا المشرع الجزائري آثار عقد الإيجار في القانون المدني بعد تعديله بالقانون رقم 07/05؟.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار_ المؤجر_ المستأجر_ العين المؤجرة_ آثار العقد.

Summary:

This topic is important as a deliberative and renewed subject that needs constant study, as this has been demonstrated by the algerian legislator's amendments in the field of rent, through which he tried to regulate its effects across its various legal texts.

How can the algerian legislator control the effects of the lease in the Civil Code, as amended by act N 07/05?.