

جامعة عمار ثليجي الاغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود ومسؤولية

تحت إشراف:

الدكتورة قوق أم الخير

من إعداد الطلبة:

- بن حرمة محمد لمين

- كعبوش بشير

لجنة المناقشة:

د- عكاكة فاطمة الزهراء رئيسا

د- قوق أم الخير مشرفا

د- عمران عائشة مناقشا

السنة الجامعية: 2022 / 2021

شكر و تقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة
وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز
هذا العمل نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى
كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد و
بالخصوص الدكتورة المشرفة " قوق أم الخير "
على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما وجهناه من
صعوبات .

محمد لمين

البشير

الإهداء

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في اتمام هذا البحث
العلمي والذي الهمنه الصحه والعافيه والعزيمه،
فالحمد لله حمدا كثيرا

أهدي ثمرة عملي المتواضع إلى أعز إنسانين يعجز
القلم عن وصفهما إلى أحق الناس بحسن صحابتي
اللذان قال فيهما سبحانه وتعالى بعد بسم الله
الرحمان الرحيم" : واخفض لهما جناح الذل من
الرحمة وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا"

محمد لمين

الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك
ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى النبي الرحمن ونور العالمين سيدنا محمد
عليه أفضل الصلاة والسلام.

أهدي هذا العمل المتواضع الى حق الناس بحسن صحبتهم إلى من ربياني وتعهدي وسهرا
لجلب كل عزيز لمرضاتي بتضحيات يتقاصر عنها الشكر ولا يفي بجزائهما العمر مع الدعاء
لهما بموفور الصحة ليريا ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار إلى اللائي هما خير ما نطق
بهما اللسان رفيقا الوجدان عظمهما البيان اسمهم في القرآن "الولدان" أهديكما جهد الأعوام
وثمرة الختام.

إلى إخوتي وسندي في الحياة وإلى عائلتي الكريمة وكل من يحمل لقب "كعبوش" من قريب أو
بعيد.

إلى من شرفنا بالإشراف على هذا الإنجاز العلمي فجزاه الله عنا كل خير الأستاذة قوق أم
الخير...

كعبوش بشير

مقدمة

المجتمع الإنساني في عهده الأول لم يكن يعرف عقد الإيجار وهذا في ظل نظام يقضي بتقسيم المجتمع إلى فئتين فئة الأسياد وفئة العبيد فلقد كان العبيد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة لسكن مستقل.

والإيجار باعتباره نظاماً قانونياً لم يظهر إلا بوجود الطبقة المتوسطة التي تحتاج إلى سكن والتي لا تستطيع في ذات الوقت تملكه، وأول من عرف عقد الإيجار هم الرومان حيث لجأت الحكومة آنذاك إلى هذا العقد لتأجير أراضيها ومحاجرها ومصايدها للأفراد، وما لبث أن لجأ الأفراد في معاملاتهم نهج الحكومة فأصبحوا يتعاملون بهذا العقد.

وقد كان القانون الروماني يفرق بين نوعين من الإيجار، إيجار الأشياء الذي يرد على منفعة الأشياء وإيجار الأعمال والذي يرد على عمل الإنسان الحر، ولقد ظل هذا التقسيم موجوداً في الشرائع القديمة التي أخذت بالقانون الروماني.

وانتقد هذا التقسيم كونه يجمع بين عقدين أحدهما محله الأشياء والثاني محله عمل الإنسان، ومن هنا برز اتجاه في الفكر القانوني يفرق بين الأشياء وبين عمل الإنسان وذلك توفيراً لكرامة الإنسان وتبنى هذا الفكر المدرسة الألمانية. فقرر المشرع الألماني قصر عقد الإيجار على الأشياء أما عمل الإنسان فيكون محلاً لعقد آخر هو عقد العمل.¹

وقد تأثر النظام القانوني الفرنسي بهذا الاتجاه فأصبح يعالج العقد الذي محله عمل الإنسان تحت اسم عقد العمل وقد تبعه في هذا كل التشريعات العربية بما فيها المشرع المصري والجزائري وباستقلال الجزائر سنة 1962 عمّدت السلطة آنذاك إلى إبقاء العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية وهذا كمرحلة انتقالية لحين تكوين مؤسسات تشريعية تضطلع بإصدار القوانين.

¹ رمضان ابو السعود العقود المسماة عقد الإيجار الاحكام العامة بدون طبعة دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر، سنة 1999 ص 06

وبتاريخ 26-09 سنة 1975 صدر الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الذي كان أول تشريع وطني للقانون المدني في ظل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وقد كان هذا الأمر هو المنظم الأول لأحكام عقد الإيجار في التشريع الجزائري وقد جاءت أحكام الإيجار تتماشى مع مبادئ النظام الاشتراكي آنذاك

ومع بداية التسعينيات وتأثر القوانين الجزائرية بمبادئ الرأسمالية اضطر المشرع إلى تعديل جزئي على أحكام عقد الإيجار وعاد مرة أخرى ليعدل بعمق القواعد المنظمة لهذا العقد بموجب القانون رقم 05/07.

أهمية الموضوع:

يكتسي عقد الإيجار أهمية بالغة في العلاقات التعاقدية وهذا نظراً لإتساع علاقات الأشخاص في هذا المجال بسبب تزايد النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فيلجؤوا إليه كل فئات المجتمع الفقير والغني وهذا إما بدافع الحاجة أو الإستثمار في المنقول أو العقار. كما أن الحاجة الملحة للسكن أدت بفئات عريضة من المجتمع للجوء إلى عقد الإيجار. ويمكن أيضاً أن يكون الإيجار وسيلة للاستزاق لطرفي العقد إما استثماراً بتأجير الأموال، أو استجاراً لممارسة مختلف النشاطات كحرف ومهن تتطلب ذلك.

أسباب اختيار الموضوع

ففيما يخص أسباب اختياري للموضوع فهي أسباب ذاتية وأسباب موضوعية فبالنسبة للأسباب الذاتية كان والدي له مستودع لجأ الى إيجاره مع عدة مستأجرين وكانت تحدث بعض الخلافات في ما يخص استعمال المستودع فكان هذا يحرك في الفضول لمعرفة احكام الإيجار بصفة عامة الى ان جاءت الفرصة لاختيار الموضوع و الغوص فيه.

وأما الاسباب الموضوعية فكانت تتمثل في المكانة التي يحظى بها عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية والاقتصادية وكثرة تداوله بين الأشخاص وكذلك، أيضاً من أسباب اختيارنا.

التعديلات التي مست العلاقة التعاقدية منذ صدور الأمر 178/75¹ مرورا بالمرسوم التشريعي 203/93² وانتهاء بصدور القانون 05/07³.

الدراسات السابقة

هناك دراسات سابقة وكثيرة في الموضوع منها مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري للطالب اخصري محمد جامعة زيان عاشور بالجلفة سنة الدراسية 2017/2016.

الصعوبات والعراقيل العلمية والعملية

قلة الكتب الجزائرية الموجودة في مكتباتنا خاصة على مستوى ولايتنا مما اضطرنا الى التنقل للعاصمة حيث وجدت كتابا وحيدا آخر استعنت به وكوننا أنا وزميلي موظفين كنا نعاني من ضيق الوقت للتفرغ بشكل أفضل للعمل على المذكرة.

حصر الدراسة

ستتصب دراستنا لهذا الموضوع على الأحكام العامة لعقد الإيجار التي ينظمها القانون المدني ويستثنى من ذلك عقد الإيجار التجاري التي تولت المواد 169 إلى 202 من القانون التجاري تنظيمه وكذلك يستثنى عقد إيجار السكنات الاجتماعية التي تبرم بين الأفراد والمؤسسات العمومية والتي سينظمها المرسوم التنفيذي 43/98 والمرسوم التنفيذي 142/08.

ويستثنى كذلك الأراضي الفلاحية المملوكة للدولة إلى القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

¹ الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 صادرة في 26 سبتمبر 1975،
² المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادر بتاريخ 01 مارس 1993.
³ قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 معدل ومتمم الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31 صادرة بتاريخ 13 ماي 2007،

إشكالية الموضوع:

أما فيما يخص الإشكالية التي يطرحها هذا الموضوع تتمحور في:

كيف نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار المدني من حيث الأحكام والآثار؟

المنهج المتبع لمعالجة الموضوع:

لمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا بشكل عام على المنهج الوصفي التحليلي الذي يساعدنا على التحليل الموضوعي لمختلف النصوص القانونية لعقد الإيجار في القانون المدني، وقد استعنا كذلك بالمنهج التاريخي لرصد المراحل التي مر بها تنظيم عقد الإيجار وهذا استثناء فقط.

ولمعالجة هذا الموضوع قسمناه فصلين الفصل الأول تطرقنا فيه الى أحكام عقد الإيجار المدني و الفصل الثاني الى آثار عقد الإيجار المدني.

الفصل الأول

أحكام عقد الإيجار المدني

تمهيد

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة التي تطرق إليها القانون المدني الجزائري نظرا لما يكتسبه هذا العقد من أهمية اجتماعية وثقافية واقتصادية لاتساع كثرة تداوله بين كافة فئات المجتمع وكذلك دور هذا العقد في تلبية حاجة السكن لفئة كبيرة من المجتمع وكنه يعد مصدر استرزاق لدى فئات كبيرة وكذلك هو وسيلة استثمار للأموال لدى التجار.

و دائما يبقى القانون المدني هو القاعدة العامة التي تحكم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر وهذا ما يجرنا عن التساؤل عن أحكام عقد الإيجار في ظل القانون المدني و لمعالجة عنوان هذا الفصل ارتأينا دراسته من خلال مبحثين (المبحث الأول) بعنوان مفهوم عقد الإيجار من خلال تعريفه و بيان خصائصه مع تمييزه عن العقود المشابهة له وطبيعته القانونية .

وأما (المبحث الثاني) بعنوان ابرام عقد الإيجار وتطرقنا الى الاركان العامة و الاركان الخاصة لعقد الإيجار.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار أكثر العقود المسماة تداولاً بعد عقد البيع بين الأفراد وعليه فإن دراسة عقد الإيجار في ضوء أحكام القانون المدني يتطلب منا البحث في مفهوم عقد الإيجار والذي يستوجب تعريف عقد الإيجار و تبيان خصائصه في (المطلب الأول) .

أما (المطلب الثاني) فسنطرق فيه الى تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له وطبيعته القانونية.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وتبيان خصائصه

وسنتناول هذا المطلب في فرعين: (الفرع الأول) تعريف عقد الإيجار و(الفرع الثاني) خصائص عقد الإيجار

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار:

* لغة: جاء لفظ الإيجار من الأجر الذي هو الجزاء على العمل.

والجمع أجور، والإجارة من أجزَ يَجزُّ، هو الثواب كقول العرب أجزك الله أي أثابك الله، وقد أجزه الله يأجزه ويأجزه أجزاً وأجزه الله إيجاراً، وقول الله تعالى: ﴿وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا﴾¹ قيل، هو الذِّكْرُ الحَسَنُ وقيل الولدُ الصالح وأجز المرأة مهرها إذ قال تعالى: ﴿فَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾² وقول أجرته الدار: أكرمتها³.

¹ سورة العنكبوت الآية 27.

² سورة النساء الآية 24

³ ابن منظور، لسان العرب، تولى التحقيق الأستاذ عبد الله علي الكبير- محمد أحمد حسب الله - هاشم محمد الشاذلي، طبعة جديدة محققة ومشكولة شكلاً كالاً ومذيلاً بفهارس مفصلة، دار المعارف، بدون سنة، القاهرة، مصر، الصفحة 32 و33. الموقع الإلكتروني: <https://www.noor-book.co> تاريخ الاطلاع 2022/03/10.

في الشريعة الإسلامية: وقد أورد تعريف عقد الإيجار أو الإجارة "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجره"¹.

ويستقرأ من هذا التعريف أن الإيجار يشبه للبيع حيث أن الحق الذي ينتقل من البائع للمشتري هو حق ملكية بينما ينتقل من المؤجر إلى المستأجر حق المنفعة.

في القانون المدني الجزائري عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني المعدل بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 بأنه "عقد يُمكنُ المؤجِّرُ بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم عمل آخر". وأورد المشرع هذا النص في القسم الأول بعنوان الإيجار بصفة عامة من الفصل الأول بعنوان الإيجار من الباب الثامن بعنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء².

إن هذا التعريف الذي أورده المشرع يعتبر تعريفاً مضبوطاً تضمن العناصر الجوهرية لعقد الإيجار إذ حدد أطراف العلاقة وهما المؤجر والمستأجر وحدد بدل الإيجار والذي يكون نقداً أو مقابل عمل وتطرق إلى تحديد المدة في العقد وإلى محل العقد وهو العين المؤجرة ومن جهة أخرى إلى التزام المؤجر وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار

وسنتناول هذه الخصائص من خلال النقاط التالية:

أولاً: عقد الإيجار عقد مسمى: فقد تولى المشرع الجزائري تنظيم أحكامه في القانون المدني، الباب الثامن منه تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء وخصص له الفصل الأول بعنوان الإيجار والذي قسمه إلى قسمين القسم الأول: تناول فيه الإيجار بوجه عام والقسم

¹ محمد قدرى باشا، كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان على مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان، الطبعة الثانية، المطبعة الكبرى الأميرية، مصر الحمية، سنة 1891، الص 76 من الموقع الإلكتروني: <https://www.noorbook.com> بتاريخ الاطلاع 2022/04/15.

² قانون رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص 03.

الثاني: لحق البقاء في استرجاع الأمكنة والذي قام بإلغائه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

ثانيا: الإيجار عقد ملزم لجانبين: يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين حيث يولد التزامات متقابلة تقع على كلا الطرفين فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبالإجراء الإصلاحات الضرورية، كما يستلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار.

وطالما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فإنه يخضع لقواعد الفسخ متى أخل أحدا أطرافه بالتزاماته.

ثالثا: عقد الإيجار من عقود المعاوضة: يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فكل من الطرفين يأخذ مقابلا لما يعطي فالمؤجر يأخذ بدل الإيجار مقابل المنفعة التي يستفيد بها المستأجر، والمستأجر يستفيد من منفعة العين المؤجرة مقابل بدل الإيجار الذي يدفعه للمؤجر¹.

رابعا: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير قابلة للاستهلاك: وهذا لكونه يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء ورده إلى صاحبه بعد انتهاء مدة الانتفاع

خامسا: عقد الإيجار من عقود المدة: حيث يرتبط تنفيذه بمدة معينة فمنفعة الشيء المؤجر لا تُمنح للمستأجر إلا في أجل معين وهذا على خلاف عقد البيع الذي تنتقل فيه ملكية الشيء نهائيا إلى المشتري ويترتب على اعتبار عقد الإيجار عقد مدة فإن طبيعة عقد الإيجار الزمنية تحول دون أن يكون لفسخه أثر رجعي².

سادسا: عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر بحسب الأصل: فهو بالنسبة للمؤجر من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف فلا يترتب على التأجير خروج الشيء من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر وإنما الحاصل أن المؤجر يترك غيره ينتفع بالشيء أو ثماره مدة معينة

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 17.

² رمضان أبو السعود، نفس المرجع، ص 19.

ولذلك لا يشترط في المؤجر لكي يكون له الحق في إبرام عقد الإيجار ان تكون له اهلية التصرف وانما تكفي أهلية الإدارة فقط¹.

وللإشارة فإن المشرع منع من يملك حق الإدارة فقط من إبرام عقود طويلة المدة فمنع الوصي والقيم والوكيل من التأجير لمدة تزيد من ثلاث سنوات بمقتضى نص المادة 468 من القانون المعدل والمتمم بالقانون 05/07.

سابعا: عقد الإيجار عقد شكلي: "لم ينص الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني على شكلية معينة في إبرام عقود الإيجار فكان يكفي فيه التراضي والتعبير عنه بأي شكل كان إلا أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري اشترط تجسيد العلاقة الإيجارية في نموذج خاص مكتوب ومؤرخ بتأكيده على أنه "تجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى وقد تكفل التنظيم لاحقا بإصدار هذا النموذج.

ولم تكن هذه الشكلية للإنعقاد ولا للإثبات آنذاك.

ولم يكتف المشرع الجزائري بذلك فقد أقر حكما جديدا في القانون 05-07 إذ اشترط الشكلية في عقد الإيجار حيث نص في المادة 467 مكرر منه على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا وبذلك يكون المشرع قد رتب حكما وهو البطلان في حالة عدم إفراغ العلاقة الإيجارية في شكل مكتوب أي أن الشكلية أصبحت ركنا من أركان الإيجار"².

-إن القول بأنه لما اشترط المرسوم التشريعي 93-03 تجسيد العلاقة الإيجارية في نموذج خاص مكتوب لم تكن هذه الكتابة لا للإنعقاد ولا للإثبات قول لا يتماشى مع اجتهاد المحكمة العليا.

¹ رمضان ابو السعود المرجع السابق، ص 20.

² عبد القادر علاق، مقال بعنوان الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 01، العدد 03، البلد الجزائر، السنة 2018، ص 135.

الموقع الإلكتروني: <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/79572> تاريخ الإطلاع. 2022/04/16.

"وبهذا الصدد فإن اجتهاد قضاة المحكمة العليا مستقر في إثبات الإيجار بواسطة وصل بدل الإيجار أو عقد مكتوب حتى يتمتع الشاغل بصفة المستأجر القانوني حيث صدر قرار المحكمة بتاريخ 1993/09/06 يقضي بأنه "من المقرر قانوناً وقضائياً، أن لا يثبت إلا عن طريق عقد إيجار مكتوب أو ووصولات إيجار وأن شغل الأمكنة مهما كانت مدته لا يمنح للشاغل المادي صفة المستأجر والقضاء بخلاف ذلك يعد مخالفاً للقانون"¹.

وفي الأخير يمكن القول إن التعديل الأخير للقانون المدني بموجب القانون 05-07 فقد فصل في مسألة الشكل في عقد الإيجار وجعل من الكتابة ركناً للانعقاد يترتب على تخلفه البطلان.

المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة وطبيعته القانونية

نتناوله من خلال فرعين لنخصص الفرع الأول تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له والفرع الثاني نتناول فيه الطبيعة القانونية لعقد الإيجار.

الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له:

أولاً: تمييز عقد الإيجار عن عقد البيع إن الفارق الأساسي بين البيع والإيجار يأتي من أن الإيجار يرد على المنفعة للعين المؤجرة فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء بدل الإيجار أما في البيع فإن العنصر الأساسي فيه هو نقل ملكية الشيء أو حق مالي إلى المشتري.²

ثانياً: تمييز عقد الإيجار عن البيع بالإيجار يعرف البيع الإيجاري في الشريعة بالإجارة المنتهية بالتملك واختلف في تكييف هذا العقد فيما إذا كان إيجاراً ينقلب إلى بيع بعد الوفاء بكل الأجرة أم أنه بيع منذ البداية وما الأقساط إلا جزء من الثمن ولتد رفض أغلب الفقهاء إعطاء هذا العقد تسمية مزدوجة نظراً لما ينفرد به كل عقد من خصائص تميزه عن الآخر

¹ ميمنة حوحو، أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، بدون طبعة، دار بلقيس للنشر، السنة 2021، الدار البيضاء، الجزائر، ص 25..

² عصام أنور سليم الوجيز في عقد الإيجار، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية، مصر، سنة 2000، ص 69.

ولقد كان المشرع الجزائري حاسما بشأن ما ثار في هذه المسألة من خلال اعطائه وصف واحد لهذا العقد وهو أنه بيع معلق على شرط واقف يتمثل في دفع كل الاقساط و هذا ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة 363 من القانون المدني و التي جاء فيها (تسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة حتى و لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الايجار).

ولو أن هذه المادة يجب اعادة النظر فيها من المشرع بإعادة تعديلها لا سيما بعد اقرار المشرع البيع الإيجاري بموجب المرسوم 105-01 المتضمن شروط وكيفيات الحصول على سكن في إطار البيع الإيجاري¹

ثالثا: تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية يعرف المشرع الجزائري العارية في المادة 538 من القانون المدني بما يلي: "قوض لمدة معينة او في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال). يتضح من هذا النص إن جوهر الاختلاف بين العارية والايجار ان الانتفاع في عقد الايجار يكون بمقابل وهذا ما يجعله من عقود المعاوضة بينما الانتفاع في العارية يكون دون مقابل ما يجعله من عقود التبرع.

رابعا: التمييز بين عقد الايجار والشركة: الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بان يساهم كل منهم بمشروع مالي بتقديم حصة من مال او من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة فيعتبر اقتسام الارباح والخسائر ركن جوهريا في عقد الشركة اما في عقد الايجار فان المستأجر يلتزم بدفع بدل الايجار للمؤجر ولا شأن له باستغلال الشيء.²

خامسا التمييز بين عقد الايجار وعقد المقاوله: المقاوله عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين ان يصنع شيئا او يؤدي عملا لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الاخر أما عقد الايجار فالمستأجر يلتزم بدفع بدل الايجار للمؤجر.³

¹ بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، الموقع الالكتروني: <https://www.teses.Algerie.com> تاريخ الاطلاع 2022/03/15 ص 28.

² عصام انور سليم نفس المرجع ص 79.

³ مصطفى محمد الجمال الموجز في احكام الايجار الطبعة الأولى الفتح للطباعة والنشر الإسكندرية , مصر, سنة 2002 ص 21.

ويختلف عقد المقاول عن عقد الإيجار كون المقاول ترد على عمل المقاول بينما يرد الإيجار على الانتفاع بالشيء.

سادسا: التمييز بين عقد الإيجار والإيجار التمويلي يعد الإيجار التمويلي صورة من صور التمويل العيني التي تمكن المستأجر من الحصول على الأصول الرأسمالية المنقولة وغير المنقولة دون ان يستنفد الموارد الموجودة لديه إذ بدلا من قيام المستأجر من شراء المعدات اللازمة للتشغيل يلجأ الى إحدى الشركات المتخصصة في مزاوله نشاط التأجير التمويلي ليبرم عقدا تلتزم به بشراء المعدات التي يحددها المستأجر من اجل تأجيرها لمدة متفق عليها عادة ما تكون المدة طويلة ليرتفع معها الاجر الذي يلتزم المؤجر من دفعه.

ويختلف عقد الإيجار العادي عن الإيجار التمويلي في ان الإيجار العادي يلتزم فيه المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار وهذا على خلاف الإيجار التمويلي الذي ينتهي بتملك المستأجر للعين المؤجرة كم يختلف ايضا عقد الإيجار العادي عن عقد الإيجار التمويلي في ان عقد الإيجار عقد بسيط يقتصر على طرفيه فقط بينما عقد الإيجار التمويلي عقد مركب يتدخل فيه أكثر من شخص في تنفيذه وتتجه فيه غاية المؤجر الى التمويل وهذه الغاية غير موجودة في الإيجار العادي¹

سابعا: تمييز عقد الإيجار عن الوكالة بحسب المادة 571 من القانون المدني الوكالة عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه وما يميز الإيجار عن الوكالة في أن المستأجر ينتفع بالشيء لحساب نفسه كما ان محل الوكالة عمل قانوني ومحل الإيجار عمل مادي.

ثامنا: تمييز عقد الإيجار عن الوديعة: الوديعة عقد يلتزم به شخص ان يتسلم شيئا من الآخر على ان يتولى حفظ هذا الشيء وعلى ان يرده عينا.

¹ بن عودة ناجية المرجع السابق ص 30

والمودع عنده على خلاف المستأجر فلا يلتزم برد العين المؤجرة الا بعد انقضاء عقد الإيجار في الامر الاساسي في عقد الإيجار هو الانتفاع بالشيء بينما يكون هذا الامر في عقد الوديعة هو حفظ الشيء¹.

تاسعا: تمييز عقد الإيجار عن عقد العمل عقد العمل هو الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بان يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته وإشرافه مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الآخر فباستقراء هذا التعريف فإن عقد العمل يختلف عن عقد الإيجار كون هذا الاخير لا يقوم على الانتفاع بالشيء بل بخدمات العامل².

عاشرا: تمييز عقد الإيجار وحق الانتفاع يختلف الإيجار عن حق الانتفاع في ان حق المستأجر حق شخصي بينما حق المنتفع حق عيني كما ان حق المنتفع يكون بعوض او بدون عوض اما حق المستأجر فهو دائما بعوض وحق المنتفع ينقضي حتما بموته اما حق المستأجر فيمكن ان ينتقل الى الورثة بحسب نص المادة 469 من القانون المدني بشرطين: الشرط الاول ان لا ينص عقد الإيجار على ينتهي الإيجار بوفاة المستأجر.

والشرط الثاني ان يكون الورثة يعيشون مع المستأجر منذ 06 أشهر قبل وفاته³.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار

من خلال التعريف الذي نص عليه المشرع لعقد الإيجار في المادة 467 هذا ما يجعلنا نتساءل عن طبيعة التزام المؤجر هل سلبي أم ايجابي وفي المقابل حق المستأجر في عقد الإيجار هل هو شخصي ام عيني

أولاً: التزام المؤجر في عقد الإيجار التزام ايجابي

¹ عصام انور سليم المرجع السابق ص72

² جعفر محمد جواد الفضلي الوجيز في عقد الإيجار بدون طبعة منشورات الزين الحقوقية بيروت , لبنان , سنة 2013 ص 15

³ بمينة حوحو، المرجع السابق ص 30.

باستقراء التعريف يظهر لنا جليا ان التزام المؤجر في عقد الايجار هو التزام ايجابي اذ يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وليس عملا سلبيا يتمثل في الترك حيث لا يكلف المؤجر إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة وتحديد نوع الالتزام له دور بالغ الاهمية وينتج اثارا فإذا كان الالتزام ايجابي فهذا يفيد ان المؤجر ملزم بتهيئة العين المؤجرة بما يمكن المستأجر من الانتفاع بها.

ثانيا: شخصية حق المستأجر: لا شك في ان للمستأجر حقا شخصيا تجاه المؤجر يخوله المطالبة بالتزامه نحوه من تسليم العين المؤجرة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية وعلى الرغم من المحاولات الفقهية التي تؤيد ان للمستأجر حق عيني الا انها قوبلت بالرفض من الفقه والقضاء ليستقر القول بان حق المستأجر حق شخصي ولا وجود لحق عيني للمستأجر بجانب حقه الشخصي¹

إن اعتبار حق الانتفاع بالعين المؤجرة حق شخصي فانه يخول للمستأجر كدائن سلطة تجاه المؤجر و هو المدين بهذا الالتزام بتمكينه بهذا الانتفاع الذي يتحقق بواسطة الالتزام بالتسليم للعين المؤجرة و لكن من الممكن القول بان حق الايجار يتعدى ان يكون حقا شخصيا اذ يمكن وصفه بانه يكتسب طبيعة قانونية خاصة و هذا لا نه من المعلوم ان الحق الشخصي لا ينتقل الى الورثة لكن اورد القانون المدني استثناء لهذه القاعدة بالنسبة لحق الايجار حيث انه جاء في نص المادة 469 مكرر 2 ما يلي (غير انه في حالة وفاة المستأجر مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد الى انتهاء مدته و في هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ 06 اشهر انتهاء العقد اذا اصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة الى مواردهم او اصبح الايجار يزيد عن حاجتهم)

فمن خلال نص المادة فان حق الايجار ينتقل لورثة المستأجر بشرطين:

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس، المجلد الأول، العقود الواردة على الإنتفاع بالشئ، الإيجار و العارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1963 الصفحة 630

الشرط الأول ان لا ينص عقد الإيجار على ينتهي الإيجار بوفاة المستأجر

والشرط الثاني ان يكون الورثة يعيشون مع المستأجر منذ 06 أشهر قبل وفاته¹.

المبحث الثاني: إبرام عقد الإيجار

عقد الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم و يجوز ان يكون بدل الإيجار نقدا او بتقديم اي عمل آخر ولكي يصح عقد الإيجار فلا بد من توافر مجموعة من الأركان كغيره من العقود فهو يشترك مع باقي العقود في التراضي و المحل و السبب إضافة الى أن له أركان خاصة و هي المدة و الشكلية .

و عليه سنعالج إبرام عقد الإيجار من خلال الأركان التي يقوم عليها هذا العقد ونقسمها في مطلبين وهما: الأركان العامة لعقد الإيجار (المطلب الأول) و(المطلب الثاني) نتناول فيه الأركان الخاصة.

المطلب الأول: الأركان العامة لعقد الإيجار

يشترك عقد الإيجار مع باقي العقود في اركان عامة وهي التراضي و المحل و السبب وسنتطرق لها في فرعين (الفرع الأول) نتناول فيه ركن التراضي والفرع الثاني نتناول فيه ركن المحل والسبب.

الفرع الأول: التراضي في عقد الإيجار:

يتحقق التراضي في عقد الإيجار كغيره من العقود باقتران إرادتين متطابقتين ويجب أن تصدر هذه الإرادة من شخص ذي أهلية قانونية وهذا ما نصت عليه المادة 59 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني والتي تنص ("يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير

¹ بمينة حوحو، المرجع السابق، ص 31.

عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية¹ ولهذا سنعالج هذا الركن من خلال النقاط التالية:

أولاً: التعبير عن الإرادة في عقد الإيجار: لا تكون الإرادة قائمة وموجودة إلا بالتعبير عنها بالشكل الذي يجعلها متطابقة مع الإرادة الأخرى والمادة 60 من القانون المدني الجزائري تنص ("التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع شك في دلالة على مقصود صاحبه.

ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا لم ينص القانون أو الطرفان على أن يكون صريحاً²).

وتقييدا لمبدأ سلطان الإرادة في عقد الإيجار بدافع النظام العام والمصلحة العامة تدخل المشرع الجزائري في التعبير عن الإرادة حيث اشترط الكتابة تحت طائلة البطلان بموجب التعديل الأخير للقانون المدني في نص المادة 467 مكرر من القانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني³.

هذا وتتوافق الإرادتين في عقد الإيجار بتطابق الإيجاب والقبول الصادر من طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر.

ولقد ذكرت أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار الأشخاص الذين يمكنهم إبرام عقد الإيجار نستعرضهم كالتالي:

أ/ المؤجر:

1 من الأمر 75-58 متضمن القانون المدني مرجع سابق.

2 الامر 58/75 المتضمن القانون المدني نفس المرجع.

3 عبد القادر علاق، مرجع سابق، ص 135.

أ-1/ **صدور الإيجار عن المالك:** فالمالك للعين المؤجرة له سلطة استغلالها وتأجيرها وقبض ثمن الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة 676 من القانون المدني بقولها "مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يقتضي بخلاف ذلك".

أ-2/ **صدور الإيجار من صاحب حق الانتفاع:** فمن له حق الانتفاع يكون له أيضا تأجير الشيء المنصب عليه حق الانتفاع ولكن في حدود مدة الانتفاع ونصت المادة 469 مكرر من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني بأنه "ينتهي بقوة القانون الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع".

أ-3/ **صدور الإيجار عن مالك الحق في القيام بأعمال الإدارة:** واشترطت المادة 468 من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني للقائم بأعمال الإدارة أن لا تزيد مدة الإيجار الذي يبرمه عن ثلاث سنوات.

أ-4/ **صدور الإيجار عن صاحب حق الاستعمال والسكن:** كما قيدت المادة 469 مكرر من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني بنصها على أنه "لا يجوز لصاحب حق الاستعمال والسكن أن يعقد إيجار ما لم ينص العقد المنشئ لحقه صراحة على ذلك"¹.

أ-5/ **صدور الإيجار من المستأجر الأصلي:** كي يبرم المستأجر الأصلي عقد إيجار من الباطن اشترطت المادة 505 من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني أن تكون له موافقة كتابية من المؤجر.

ب/ المستأجر:

على عكس المؤجر لم ينص القانون المدني على أوصاف متعددة من المستأجرين كما فعل مع المؤجر وإنما ذكر المستأجر على العموم.

¹ ميمنة حوجو، مرجع سابق، ص 08 و 09.

ويعد المستأجر في القواعد العامة الطرف الذي خص له القانون حماية خاصة التي تمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة بشكل فعال ومستمر طيلة مدة الإيجار من خلال توقيع جملة من الالتزامات على عاتق المؤجر تهدف لتحقيق الانتفاع بالعين المؤجر¹.

ثانيا: الأهلية: الأصل في الشخص أن يكون كامل الأهلية وهذا ما نصت عليه المادة 78 من القانون 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 بقولها "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها. بحكم القانون"².

ويمكن تقسيم الأهلية التي يمر بها الشخص الطبيعي إلى ثلاث مراحل وهي: مرحلة انعدام الأهلية ومرحلة نقصان الأهلية ومرحلة كمال الأهلية ولكل مرحلة من مراحل الأهلية أحكام تحكم التصرفات التي يقوم بها الشخص الطبيعي في طرفي العلاقة الإيجارية سواء كان مؤجر أو مستأجر.

أ/ حكم إبرام عقد الإيجار في مرحلة انعدام الأهلية:

نصت المادة 42 من القانون 05-10 المعدل والمتمم للقانون المدني على أنه "لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقدا للتمييز لصغر في السن أو عته أو جنون. ويعتبر غير مميز من لم يبلغ ثلاثة عشر سنة".

فإبرام عقد الإيجار في هذه المرحلة سواء كان من المؤجر أو المستأجر التي يكون فيها المتعاقد أقل من سنة الثالثة عشر يعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا ولا تصح الإجازة فيه لأن إرادته ليس لها أي أثر.

¹ بمينة حوجو، نفس المرجع، ص 10 و 11.

² القانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، صادرة 26 جوان 2005.

وهذا ما أقرته أيضا المادة 82 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة بقولها ("من لم يبلغ سن التمييز لصغر سنه طبقا للمادة (42) من القانون المدني تعتبر جميع تصرفاته باطلة")¹.

ب/ حكم إبرام عقد الإيجار في مرحلة نقصان الأهلية (الصبي المميز):

تبدأ هذه المرحلة من بلوغ الصبي سن الثالثة عشر ولم يبلغ سن الرشد وهذا بنص المادة 40 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني بنصها أنه "كل من بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم تحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

وسن الرشد 19 سنة كاملة".

والمادة 43 من القانون من القانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني تنص على أنه "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون".

وإذ ما اعتبرنا أن عقد الإيجار من العقود الدائرة بين النفع والضرر فما هو حكم إبرام عقد الإيجار من الصبي غير المميز في ظل أحكام الأهلية التي نظمها المشرع الجزائري في كل من القانون المدني وقانون الأسرة؟².

تنص المادة 83 من القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن لقانون الأسرة أنه "من بلغ سن التمييز لم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة 43 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كان مترددة بين النفع والضرر وفي حالة النزاع يرفع الأمر إلى القضاء".

¹ قانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984 يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 24 صادرة في 24 جوان 1984.

² أسعد فاطمة، نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي وتطبيقها في القانون المدني الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، سنة 2015، ص 297.

الموقع الإلكتروني: <https://www.these.algerie.com> تاريخ الإطلاع 2022/03/19.

فوفقاً لهذه المادة (83 من قانون الأسرة) فإنه يعتبر في حكمها إبرام عقد الإيجار من ناقص الأهلية باعتباره من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر متوقف على إجازة الولي أو الوصي.

وهي بهذا تكون قد أخذت بنظرية العقد الموقوف¹ في حين أن المادة 101 من القانون 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم بالقانون المدني والتي تنص ("يسقط الحق في إبطال العقد إذ لم يتمسك به صاحبه خلال خمس 05 سنوات.

ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه، وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه، غير أنه لا يجوز التمسك بحق الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت 10 سنوات من وقت تمام العقد").

ومن الملاحظ أن المادة 101 من القانون المدني رتبت حكماً غير الحكم الذي رتبته نص المادة 83 من قانون الأسرة والتي اعتبرت التصرف المتردد بين النفع والضرر يأخذ حكم التصرف الموقوف الذي لا يكون نافذاً إلا بالإجازة كما هو الحال بالنسبة لإبرام عقد الإيجار من ناقص الأهلية، وأما المادة 101 من القانون المدني فاعتبرت التصرف المتردد بين النفع والضرر الصادر من ناقص الأهلية قابلاً للإبطال. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ بحكم مزدوج².

"ونظراً لوجود هذا التعارض بين نصين قانونيين مختلفين حيث يحمل كل منهما حكماً مغايراً للحكم الآخر مما يستحيل الجمع بينهما، ولما أن الحكمين واردان في نصين مختلفين ولكن متساويان في القوة فإننا نرى اعتبار النص الأحدث وهو نص المادة 101 من التقنين

¹ يعرف العقد الموقوف بأنه العقد الذي يصدر عن شخص ثبتت له أهلية التعاقد دون أن تثبت له ولاية إصداره فهو بذلك تصرف يعاب عنه أنه صادر من شخص لا يملك الولاية على نوع التصرف لنقص في الأهلية أما العقد القابل للإبطال فهو العقد الذي له وجود قانوني والذي ينتج آثاره إلى أن يتقرر بطلانه بناءً على طلب من له التمسك بالبطلان" نقلاً عن اسعد فاطمة المرجع السابق ص 24

² اسعد فاطمة مرجع سابق ص 298

المدني الجزائري الصادر سنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 ملغيا للنص الأقدم وهو نص المادة 83 من تقنين الأسرة الصادر في 09 جوان 1984) وهذا تطبيقا لنص المادة الثانية للتقنين المدني التي تقضي على أنه "لا يجوز إلغاء قانون إلا بقانون آخر ينص صراحة على هذا الإلغاء" وبذلك تكون فكرة الوقف التي جاءت في المادة 83 الواردة في قانون الأسرة ملغاة إلغاء ضماني بنص المادة 101 وما بعدها من التقنين المدني¹.

ج/ نظام حماية أموال القصر:

بسبب انعدام أو نقص الأهلية عند القاصر وخاصة تلك التصرفات الدائرة بين النفع والضرر والتي يعد عقد الإيجار أحدها كون القاصر لا يستطيع تمييز ما فيه مصلحته نظر لعدم اكتمال عقله ورشده هذا ما جعل المشرع يضع آلية لحماية أموال القصر والتي تتمثل في النيابة الشرعية.

- وتتخذ النيابة الشرعية أربع نظم وهم نظام الولاية، نظام الوصاية، نظام التقديم ونظام الكفالة.

1/ نظام الولاية: وهي نظام قانوني نص عليه المشرع الجزائري في المادة 87 من قانون الأسرة يهدف إلى حماية أموال القاصر وذلك شخص معين يشوب عن القاصر في مباشرة التصرفات القانونية والولاية نظام إجباري وليس اختياري.

وحق الولاية ثابت قانونا للأب في المرتبة الأولى وفي حالة الوفاة تتوّل هذه الولاية إلى الأم بقوة القانون دون تدخل القاضي ولا يجوز منح الولاية لغير الأم إذا كانت موجودة إلا إذا ثبت تعارض بين مصلحة القاصر ومصلحتها. وهذا حسب نص المادة 90 من قانون الأسرة بنصها أنه "إذا تعارضت مصالح الولي مع مصالح القاصر يعين القاضي متصرفا خاصا تلقائيا أو بناء على من له مصلحة".

¹ أسعد فاطمة، نفس المرجع ، ص 299.

وتنتهي الولاية بحسب من المادة 91 من قانون الأسرة بالعجز أو الركاة أو الحجر أو اسقاط الولاية عليه¹.

2/ نظام الوصاية: الوصي شخص مختار سيتولى رعاية أموال القاصر بإدارتها والتصرف فيها في الحدود التي رسمها له القانون وهذا الاختيار يأتي من جانب الأب فيحتل وصيه المرتبة الثانية من بعده وإما أن يكون من جانب المحكمة وهي لا تختار إذا لم يكن هناك ولي ولا وصي للأب وهو ما يسمى في قانون الأسرة بالمقدم ونصت المادة 93 من قانون الأسرة على شروط الوصي وهي: الإسلام والعقل والبلوغ والأمانة وحسن التصرف.

كما نصت المادة 95 من قانون الأسرة على أن للوصي نفس سلطات الولي وتنتهي الوصاية بحسب نص المادة 95 بموت القاصر أو زوال أهلية أو موته وبلوغ القاصر سن الرشد أو انتهم مهام الوصي أوكلت له أو قبول عذره في التخلي عن مهمته.

3/ نظام التقديم: نصت المادة 99 من قانون الأسرة "المقدم هو من تعينه المحكمة في حالة عدم وجود ولي أو وصي على من كان فاقد الأهلية أو ناقصها بناء على طلب أحد أقاربه أو ممن له مصلحة أو من النيابة العامة.

وحسب نص المادة 100 من قانون الأسرة فإن المقدم يقوم مقام الوصي ويخضع لنفس الأحكام.

4/ نظام الكفالة: عرفها المشرع من خلال المادة 11 بأنها "التزام على وجه التبرع بالقيام بولد قاصر من نفقة وتربية ورعاية قيام الأب بابنه وتتم بعقد شرعي" وعليه فإن الكفالة تشمل الولاية على النفس ومال المكفول أيضا².

¹ مودع محمد أمين، مقال بعنوان حماية أموال القصر على ضوء تعديل قانون الأسرة الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، السنة 2021، اص 50-51-52

الموقع الإلكتروني: <https://www.ASJP.cerist.dz> (بتصرف) تاريخ الاطلاع 2022/04/01

² مودع محمد أمين، مرجع سابق ص من 53 إلى 58 .

-إن سلطان النائب الشرعي ترد عليها قيود قانونية لضمان عدم خروج النائب عن الهدف الذي عينه القانون لأجله ففي إيجار العقارات قيد المشرع النائب في نص المادة 88 من قانون الأسرة بأن يستأذن القاضي إذا كان الأمر يتعلق بإيجار عقار القاصر لمدة تزيد عن 03 سنوات وإذا تجاوز الوصي حدود سلطته كأن يبرم عقد إيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فإنه يتعرض لجزاء من القضاء يتمثل في العزل والتعويض للقاصر¹.

الفرع الثاني المحل والسبب في عقد الإيجار:

وسنتناول الفرع في ثلاث نقاط أساسية النقطة (أ) وهي عناصر المحل في عقد الإيجار وتتمثل في (01) العين المؤجرة و(02) بدل الإيجار والنقطة (ب) شروط المحل في عقد الإيجار والنقطة (ج) السبب.

أولاً: عناصر المحل في عقد الإيجار: المحل في عقد الإيجار هو مزدوج فهو العين المؤجرة التي قد تكون عقاراً أو مشغولاً وهو أيضاً بدل الإيجار الذي قد يكون ثمن نقدي أو تقديم عمل وهذا ما نصت عليه المادة 467 من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني عند تعريفها لعقد الإيجار.

أ/ العين المؤجرة: وهي الشيء الذي ينتفع به المستأجر وهو قد يكون عقاراً أو منقولاً.

أ-1/ إيجار العقار: ويعد العقار الشيء الثابت بمكانه ولا يمكن نقله دون تلف أي الأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض وينقسم العقار إلى نوعين عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص حيث يجوز لمالك العقار تأجيره هو وملحقاته. وعموما تخضع التصرفات الواردة على العقار للرسمية والشهر حيث أن أي تصرف ناقل أو معدل للملكية يجب أن يكون تحت طائلة البطلان في محرر رسمي وأن يكون مشهراً لنفاذه، وأما عقد الإيجار لا يشترط أن يكون في سند رسمي ومشهر لأن الإيجار غير ناقل للملكية وإنما تكفي الكتابة العرفية لانعقاده².

¹ مودع محمد أمين، نفس المرجع، ص 60.

² بمينة حوحو، مرجع سابق، ص 16 و 17.

أ-2- إيجار المنقول: يرد عقد الإيجار أيضا على المنقول حيث يقع الإيجار على المنقولات والأثاث والآلات والأجهزة الإلكترونية وحتى الألبسة لكن ما يلاحظ أن القانون المدني قد أهمل تنظيم إيجار المنقول ولم يرتب الآثار التي تترتب عن إيجار بعض أنواع من المنقولات خصوصا المنقولات الخطيرة والمعقدة واهتم فقط بتنظيم إيجار السكنات علما وأن الواقع الجزائري يشهد نشاطا واسعا في تأجير المنقولات ومن دون شك أن إيجار المنقول يختلف تماما عن إيجار العقار حيث أن طبيعة الشيء غالبا ما تؤثر على طبيعة التزامات الطرفين علما وأن بعض المنقولات سريعة التلف والهالك، فينبغي عندئذ تنظيم التزامات الطرفين بما يلائم طبيعة المنقول.

إن إيجار السيارات غير إيجاز الأجهزة الإلكترونية أو الأثاث حيث يخضع إيجار السيارات لالتزامات خاصة خصوصا التزام المؤجر بتأمين السيارة وأن تكون صالحة للاستعمال كونها تعد منتوجا يخض لقانون حماية المستهلك حيث ينبغي استفادة المستأجر بالحماية القانونية عندما يستأجرها¹.

ب/ بدل الإيجار: ونتطرق له من خلال نقطتين النقطة الأولى بدل الإيجار النقدي والنقطة الثانية بدل الإيجار عمل.

ب-1/ بدل الإيجار النقدي: في أغلب الحالات يكون بدل الإيجار مبلغا من النقود حيث يلتزم المستأجر دفعه حسب الاتفاق.

ويعد بدل الإيجار محل التزام المستأجر الذي يجب عليه تنفيذه تجاه المؤجر ويكون بدل الإيجار مبلغ من النقود بالعملة الوطنية يحدد باتفاق الطرفين إذ يخضع لمبدأ سلطان الإرادة وعادة يضبط العرف والمعاملات ثمن بدل الإيجار حيث ينبغي الإشارة في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم يضع مؤشرات ومعايير ضبط بدل الإيجار في المعاملات المدنية خصوصا

¹ ميمنة حوجو ، مرجع سابق، الصفحة 18.

في السكنات وإنما ترك الأمر لحرية المتعاقدين الأمر الذي يترتب عنه تعسف في حق فئة المستأجرين خصوصا في الإيجارات السكنية الخاصة.

لكن عموما يتحدد بدل الإيجار النقدي بطبيعة الشيء المؤجر ومدة الإيجار والغرض الذي أجر من أجله تضاف إليه بعض المصاريف حسب تكلفة الشيء المؤجر.

وقد نصت المادة 480 من القانون 07-05 لمعدل والمتمم للقانون المدني أنه "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يحوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

هذا ويكون إنقاص بدل الإيجار بطلب من المستأجر للمحكمة التي يوجد فيها العقار المؤجر عندما تكون العين المؤجرة عقار خاص للسكن ولم يقم المؤجر بالتزام الصيانة¹.

ب-2/ بدل الإيجار عمل:

نصت الفقرة 02 من المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 بقولها ("...يحوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر") هذا ولم تنص المادة على نوع العمل الذي يكون كبديل للإيجار تاركا ذلك لإرادة الطرفين التي تنظمها القواعد العامة.

ويعد الالتزام بأداء عمل في القواعد العامة، القيام بهذا العمل الذي ينبغي على المدين تنفيذه، أي العمل الإيجابي الذي يجب أن ينفذه المستأجر طبقا لما اتفق عليه في العقد هذا ويختلف العمل بحسب نوع الالتزام المطلوب من قبل المؤجر حيث يجب التنفيذ العيني للالتزام بعمل من قبل المستأجر كونه المدين بهذا العمل الذي طلبه المؤجر وعينه في عقد الإيجار سواء كان التزام ببذل عناية أو بتحقيق نتيجة فإنه يجب على المستأجر الوفاء به عينا، إذا كان القيام بأداء هذا الالتزام يتطلب بذل عناية فإنه يجب أن يقوم المستأجر ببذل عناية الشخص المعتاد وهو ما نصت عليه المادة 172 من القانون المدني التي ورد فيها "في الالتزام بالعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته فإن المدين

¹ يمينه حوحو ، نفس المرجع ، الصفحة 20.

يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود.

أما إذا كان إلتزام المستأجر هو التزام بتحقيق نتيجة، يكون عندها ملزم بتحقيق تلك النتيجة وإلا اعتبر مخلا بالتزامه هذا وتنفيذ الالتزام بعمل يختلف بحسب طبيعة العمل الذي يلتزم به المستأجر والهدف الذي أراده المؤجر فقد تكون فيه شخصية المستأجر محل اعتبار للمؤجر حيث يكون المؤجر عند إبرامه لعقد الإيجار إنما كان يهدف الاستفادة من أعمال المستأجر¹.

-وأما إذا كانت شخصية المستأجر ليست محل اعتبار حيث لم يهدف المؤجر من وراء الإيجار خبرة المستأجر في هذا العمل.

-ففي حالة عدم قيام المستأجر بالعمل المتفق عليه في عقد الإيجار جاز للمؤجر أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المستأجر كما ورد في نص المادة 170 من القانون المدني وهذا ما هو إلا تطبيقا للقواعد العامة في تنفيذ الالتزام بعمل.

ثانيا: شروط المحل في عقد الإيجار:

يخضع المحل في عقد الإيجار إلى شروط الجوهرية المنصوص عليها في الأحكام العامة للعقد المنصوص عليها في المواد 92 إلى غاية 96 من القانون المدني وهي كالتالي:

أ/ أن يكون المحل ممكنا غير مستحيل:

يشترط لقيام الإيجار ان يكون التمكين من الانتفاع بالشيء المؤجر ممكنا فاذا لم يكن التمكين من الانتفاع بهذا الشيء ممكنا فلا ينشأ الإيجار.

¹ بمينة حوحو مرجع سابق، الصفحة 21.

و الغالب ان يرجع عدم التمكين من الانتفاع الى عدم وجود الشيء المؤجر او عدم قابليته للوجود و مقتضى ذلك انه اذا اتجهت الارادة الى تأجير شيء على انه موجود فلا ينعقد الايجار الا اذا كان موجودا بالفعل، فاذا تبين ان هذا الشيء لم يوجد اصلا او انه وجد ولكنه هلك هلاكاً كلياً قبل ابرام العقد فان العقد يكون باطلا لانعدام المحل¹.

و اما اذا اتجهت الارادة الى تأجير شيء سيوجد في المستقبل كتأجير مسكن لم يتم بناؤه فيختلف الامر بحسب ما اذا كان هذا الشيء ممكن الوجود في المستقبل او غير ممكن الوجود فاذا كان ممكن الوجود في المستقبل انعقد العقد ولكنه يكون مضافاً الى اجل اذا كان وجود الشيء محققاً ويكون معلقاً على شرط واقف اذا كان وجود الشيء غير محقق ولا يبدأ تنفيذ العقد إلا منذ وجود هذا الشيء و اذا لم يكن الشيء هذا ممكن الوجود في المستقبل كما لو كان المسكن المؤجر في طابق علوي من منزل مزعم بناؤه واتضح ان التنظيم لا يجيز بناؤه فان العقد يكون باطلاً.

وكذلك فإنه ما يشترط في التمكين من الانتفاع بالشيء المؤجر يشترط كذلك في بدل الايجار وذلك بان يكون ممكناً غير انه اذا كان بدل الايجار نقوداً فإنها تكون دائماً ممكنة إذ النقود من المثليات فلا تتصور الاستحالة بالنسبة لها.²

ب- أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعين:

والمقصود بالتعيين أن يكون محدداً أو أن يكون قابلاً للتحديد وعلى ذلك فيجب تعيين الشيء المؤجر تعييناً كافياً إذا كان هذا الشيء معيناً بالذات فيذكر ما يميزه عن غيره فتأجير السكن يجب أن يتناول موقع العقار وحدوده وهذا ما نصت عليه المادة 94 من القانون المدني ولكن ليس أن يكون معيناً بالفعل وإنما يكفي قابليته للتعيين إذا تضمن العقد ما يستطيع به

¹ مصطفى محمد الجمال المرجع السابق الصفحة 61

² مصطفى محمد الجمال نفس المرجع الصفحة 62

هذا التعيين مثاله تأجير عدد من السيارات تكفي لنقل مجموعة معينة من التلاميذ إلى رحلة وهكذا... فإن لم يكن الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين كان عقد الإيجار باطلاً.

أما إذا كان محل الالتزام نقوداً كما هو لبديل الإيجار فإن المادة 95 من القانون المدني تشترط أن تكون معينة بنوعها ومقدارها على أن المدين لا يلزم إلا بسداد عدد النقود المتفق عليها في العقد بصرف النظر عما سيحدث في قيمتها وقت الوفاء.

ج- / أن يكون المحل مشروعاً:

لقد تم إلغاء المادة 96 من القانون المدني التي حررت في كل الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والتي كانت تنص كما يلي إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام أو للآداب كان العقد باطلاً" وأصبح نص المادة 93 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 10-05 تنص على مشروعيته المحل بقولها "إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً ومشروعية المحل تستند إلى فكرة قابلية الشيء المؤجر.

والشيء يخرج عن دائرة التعامل إما لطبيعته كأشعة الشمس والهواء ومنها ما يخرج عن دائرة التعامل بحكم القانون كحق الاستعمال والسكن فلا يمكن النزول عن هذا الحق للغير ما لم ينص العقد للمنشئ لحقه صراحة حسب نص المادة 469 مكرر من القانون المدني معدل ومتمم بالقانون 105-07.

د- / يجب أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك:

لما كان المستأجر ملزماً برد الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار لزم منطقاً أن يكون هذا الشيء من الأشياء التي لا تقبل الاستهلاك ويجوز أن يرد الإيجار على الأشياء القابلة للاستهلاك إذا كانت تابعة للشيء المؤجر باعتبارها من ملحقاته فيرد عليها الإيجار ليس

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، الصفحة 100.

استقلالاً وإنما بالتبعية مثال أن يستأجر صاحب الأرض الزراعية أرضه بما فيها من أسمدة وبذور على أن يستهلكها المستأجر ويلتزم برد مثلها عند انتهاء الإيجار¹.

ثالثاً: السبب في عقد الإيجار

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقدان التزامهما، فلا جديد يذكر إلى ما جاءت به القواعد العامة فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر اشباع حاجة معينة، وبالنسبة إلى المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة وبالتالي يجب أن يكون الباعث من الإيجار مشروعاً غير مخالف للأداب العامة والنظام العام وإلا كان العقد باطلاً.

المطلب الثاني: الأركان الخاصة لعقد الإيجار

كنا تطرقنا في المطلب الأول للأركان العامة لعقد الإيجار وهي التراضي والمحل والسبب وسنتطرق للأركان الخاصة لعقد الإيجار وهي المدة في عقد الإيجار في (الفرع الأول) والشكلية في عقد الإيجار في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المدة في عقد الإيجار:

تعد المدة لركن من أركان عقد الإيجار لا ينعقد إلا بها وإلا كان عقد الإيجار باطلاً كونه يعد من العقود الزمنية التي تنصب على مدة محددة وهذا ما نصت عليه المادة 467 من القانون المدني المذكورة سابقاً وتحدد إرادة طرفي عقد الإيجار مدة الإيجار صراحة سواء كانت قصيرة أو طويلة وذلك يوضح تاريخ لها سواء من البداية أو نهاية المدة حيث يتم كتابتهما بوضوح في عقد الإيجار هذا وتختلف المدة باختلاف عقد الإيجار حيث هناك عقود إيجار طويلة المدة وعقود إيجار قصيرة المدة وسنحاول التطرق لكل منهما في نقطتين:

¹ رمضان أبو السعود، نفس المرجع، الصفحة 101.

أولاً: عقد الإيجار طويل المدة : ينص القانون المدني على عقد الإيجار طويل المدة كما لم يميز بين المدة القصيرة والمدة الطويلة وما يترتب عنهما من آثار وعلى الرغم من هذا فإنّ هناك عقود إيجار طويلة المدة تتجاوز 10 سنوات تتعلق خصوصاً بالسكنات¹.

فعقود الإيجار التي تبرم بين الخواص حيث يتفق المتعاقدان على مدة طويلة للإيجار يكون للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة طول هذه المدة وقد أوجب القانون شهر عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها 12 سنة وذلك بموجب نص المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 سبتمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي ورد فيها ما يلي "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا تكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم شهرها"².

يتضح من هذا النص أن المشرع أوجب شكلية خاصة تتمثل في شهر عقد الإيجار الذي يتجاوز 12 سنة في المحافظة العقارية وفقاً لإجراءات الشهر العقاري من أجل نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير.

كما أوردت المادة 507 مكرر من القانون المدني والمعدل والمتمم بالقانون 05-07 حالة خاصة يرتبط فيها عقد الإيجار بحياة المستأجر لكن بشروط حيث نصت على أنه "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة 10 سنوات... غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفق التشريع السابق، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم" وهذا يعني أن عقد الإيجار المبرم في ظل القانون القديم والذي كان يمنح حق البقاء في السكن يبقى ساري

¹ ميمنة حوجو ، مرجع سابق، الصفحة 22.

² أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 92 بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

المفعول للمستأجر الذي بلغ 60 سنة عند نشر القانون الجديد حيث يستمر الإيجار لفائدته لغاية وفاته¹.

ثانيا: عقد الإيجار قصير المدة : يتفق المؤجر والمستأجر على مدة قصيرة للإيجار تبدأ بتاريخ محدد وتنتهي بتاريخ محدد يكون محلها إما منقولات أو عقارات حيث يبدأ سريان المدة من خلال تاريخ معين في عقد الإيجار الذي يجب أن يكون مكتوبا. وعموما يتم تأجير المنقول أو العقار لمدة قصيرة لتحقيق منفعة قصيرة يحددها اتفاق الطرفين أو العرف التجاري من بضع ساعات أو أيام أو شهر أو سنة على أن لا تزيد على ثلاثة (03) سنوات وهي غالبا تدخل ضمن نشاط تجاري يمارسه الأشخاص مثل تأجير السيارات أو الأثاث أو سكن أو أي شيء آخر حيث يعد الإيجار من التصرفات التجارية التي غالبا ما تعود بالفائدة على أصحابها².

الفرع الثاني: الشكلية في عقد الإيجار:

لقد كان عقد الإيجار عقد رضائيا لا يتطلب فيه أي شكل معين كانعقاده فكان يكفي تطابق الارادتين للمؤجر والمستأجر حتى ينعقد العقد هذا وقد مرت الشكلية في عقد الإيجار بمراحل وهذا ما سنتناوله في النقطة (أ) ثم نتطرق إلى مظاهر الشكلية في النقطة (ب).

أولا: مراحل الشكلية في عقد الإيجار:

أ/ شكل عقد الإيجار في ظل القانون المدني الصادر بموجب الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26:

في هذه المرحلة لم يخص المشرع الجزائري عقد الإيجار بقواعد إثبات خاصة وبالتالي كان الرجوع للقواعد العامة للإثبات في القانون المدني إذ يطبق نص المادة 333 من القانون المدني فإذا كانت قيمة الإيجار تتجاوز الألف دينار فيتم إثبات هذا العقد بالكتابة أو ما يقوم

¹ بمينة حوجو، مرجع سابق، ص 23 و 24.

² بمينة حوجو، نفس مرجع، ص 24.

مقامها من إقرار أو يمين أما إذا كانت قيمة الإيجار تقل عن 1000 دينار فيجوز الاثبات بالقرائن أو وصل الإيجار.

ويقصد أن عقد الإيجار يثبت بالكتابة إذا كان الطرفان قد أعدا مسبقا دليلا كتابيا لإثباته سواء كان عرفيا أو رسميا، سواء حصل في مطبوعة معدة مسبقا أو بيد أحد المتعاقدين أو الغير لأن العبرة بتوقيع العقد وليس بطريقة كتابته ولقد استقر القضاء الجزائري في هذه المرحلة على أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بعقد مكتوب أو بوصولات إيجار ولا يشترط في الوصل شكليات معينة بل يكفي أن يكون واضحا وأن يتعلق بمن يدّعي الإيجار والعين المؤجرة التي يدعي المستأجر إيجارها كما يكفي من يدعيه أن يقدم وصلا واحدا مهما كان تاريخه¹.

ب/ شكل عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري:

نص المشرع في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03-93 على ما يلي: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الموجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها".

ويلاحظ أن المشرع اشترط كتابة عقد الإيجار طبقا للنموذج المحدد عن طريق التنظيم وبهذا أصدر المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المؤرخ في 19 مارس 1994 ليحدد نموذج عقد الإيجار².

ويستفاد أن المشرع أوجب كتابة عقد الإيجار ليس في شكل رسمي بل يكفي في شكل عرفي شريطة اتباع النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 69-94 كما أن القانون لم

¹ شيخ سناء، مقال بعنوان تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 02، جامعة خميس مليانة، الجزائر، السنة 2018، ص 50.

الموقع الإلكتروني: <https://www.ASJP.CERIST.DZ> تاريخ الاطلاع 2022/04/20

² المرسوم التنفيذي الملغى رقم 69-94 مؤرخ في 19 مارس 1994 متضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17 صادرة في 30 مارس 1994.

يرتب انعدام عقد الإيجار على عدم كتابته وثمة فالكثابة وسيلة للإثبات فقط وانعدامها يؤدي إلى المعاقبة الجزائية للمؤجر ومنح شاغل الأمكنة صفة المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة إذا كان حاصلًا على وصل الإيجار.

ج/ شكل عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم القانون المدني:

أضاف القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني في المادة 467 مكرر والذي جاء فيها ما يلي "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً.

وهنا يظهر جليا أن المشرع قد اشترط عقد الإيجار كركن فيه إلا أنه لم يشترط الكتابة الرسمية ولكنه اشترط أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وطبقا للمادة 328 من القانون المدني يكون التاريخ ثابتا من يوم تسجيله في مصلحة التسجيل والطابع أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-03 بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 27/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهذا بموجب المادة 08 منه التي نصت على أنه "تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم باستثناء المادة 27¹".

وبهذا تكون قد ألغيت المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 التي تشترط إفراغ عقد الإيجار في النموذج ومن ثم يكفي إفراغ عقد الإيجار في شكل مكتوب تحت طائلة البطلان وأن يكون له تاريخ ثابت ولقد اشترط المشرع كتابة عقد الإيجار ضمانا لاستقرار المعاملات وحماية لطرفي العقد معا مصلحة المستأجر في الحصول على دليل مكتوب لإثبات إيجاره

¹ قانون 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 صادرة في 06 مارس 2011، ص 04.

ومصلحة المؤجر في استرجاع مسكنه عند انتهاء مدة الإيجار كما أنه دخل للدولة في استيفاء الحقوق الضريبية¹.

ثانيا: مظاهر الشكلية في عقد الإيجار:

إن من أهم المظاهر الشكلية في عقد الإيجار هي أ الكتابة وب الشهر.

أ/ الكتابة في عقد الإيجار:

تعد الكتابة سواء كانت في شكلها التقليدي أي على الورق أو في شكلها المعاصر أي الكترونيا أهم وسيلة قوية للإثبات لما توفره من ضمانات.

لذلك اعتبر القانون الكتابة أداة إثبات أساسية وجعلها ركن لانعقاد في عقد الإيجار. ولقد أصبحت الكتابة في عقد الإيجار بموجب المادة 467 مكرر من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني ركن لا ينعقد الإيجار إلا بها بنصها "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

ولقد ترك القانون الحرية للمتعاقدین في اختيار الكتابة دون أن يحددها فلم اختيار الكتابة الرسمية لإعطاء حجة أقوى لعقد الإيجار أو اختيار الكتابة العرفية وسنتطرق لهما في نقطتين أساسيين (أ - 1 الكتابة الرسمية) و(أ - 2 الكتابة العرفية).

أ- 1/ الكتابة الرسمية:

نظم القانون المدني الكتابة الرسمية في المواد 324 إلى غاية 326 مكرر 02 وبالرجوع إلى المادة 324 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-10 أنها تطرقت إلى مفهوم الكتابة الرسمية أو العقد الرسمي بنصها "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي

¹ شيخ سناء، مرجع سابق، ص 51.

أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً لأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه¹.

استلزم المشرع شروطاً شكلية وأخرى قانونية حتى تكتمل صلاحية العقد الرسمي.

أ-1-1: **الشروط الشكلية:** وهي أن تصدر الورقة الرسمية من الأشخاص المحددين قانوناً ويكون لهم الاختصاص.

أ-1-1-1 أن تصدر الورقة الرسمية من **الأشخاص المحددين قانوناً** وهم الموظف، الضابط العمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة.

* **الموظف** حسب المادة 04 فقرة 1 من الأمر 03-06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية عرفته كما يلي "يعتبر موظفاً كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري".

* **الضابط العمومي:** ولقد عرفه الأستاذ فاتح جلول "الضابط العمومي هو كل من منحه المشرع هذه الصفة وحولت له الدولة جزءاً من صلاحيتها في مجال معين بحيث تعتبر المحررات الصادرة عنه وممهورة بالخاتم الرسمي كأنما صدرت من الدولة مباشرة والأشخاص المعنيين بهذا التعريف هم الموثق والمحضر القضائي والترجمان الرسمي ومحافظ البيع بالمزاد العلني وما يهمننا هو الموثق باعتباره المسؤول عن توثيق العقود الرسمية من بينها عقد الإيجار طبقاً للمادة 03 من قانون تنظيم مهنة الموثق رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006.

* **الشخص المكلف بخدمة عامة:** حيث جاء الأمر المتعلق بتنظيم الحالة المدنية تحت رقم 70-20 المؤرخ في 19 فبراير 1970 في المادة الأولى أن ضابط الحالة المدنية هم

¹ يمينة حوحو، مرجع سابق، ص 27.

رئيس المجلس الشعبي البلدي ونوابه وفي الخارج رؤساء البعثات الدبلوماسية المشرفون على دائرة قنصلية ورؤساء المراكز القنصلية المنوط لهم تحرير نحو الزواج والميلاد والوفاة¹.

أ - 1 - 1 - 2 سلطة الاختصاص للأشخاص المصدرين الورقة الرسمية:

ويقصد بها أن يكون للموظف أو ضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة الولاية والأهلية لتحرير الأوراق الرسمية.

فبالنسبة للولاية فإنه ينبغي أن تكون ولاية الأشخاص المذكورين أعلاه قائمة وقت تحرير الورقة الرسمية أما الأهلية فيراد بها عدم منع الضابط العمومي من تحرير بعض العقود كمنع الموثق من تحرير العقد الذي يكون فيه الموثق عضوا في مجلس منتخب لفائدة جماعة محلية منتخبة أو عقود رسمية لفائدة أقاربه وأصهاره.

أما بالنسبة للاختصاص فيجب أن يكون الشخص محرر الورقة الرسمية مختصا إقليميا ونوعيا.

أ - 1 - 2 الشروط القانونية

فالأشخاص المختصين في اصدار الورقة الرسمية طبقا لأحكام المادة 324 من القانون المدني ملزمين بتحرير الورقة الرسمية في إطار الاشكال التي نصت عليها المادة القانونية تلك الشكليات التي تمنح فيما بعد قرينة الرسمية التي ينبغي ان تتميز بها هذه الورقة الرسمية بحيث تظهر من حيث شكله بانها على غاية من الصحة.

أ - 2 / الكتابة العرفية:

والكتابة العرفية إما أن تكون على الورق وإما بالشكل الالكتروني.

أ - 2 - 1 الورقة العرفية المكتوبة على الورق:

¹ بطيمي حسين، محاضرات حول الشكلية في العقود، تخصص عقود ومسؤولية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، السنة الدراسية 2015-2016، صفحة 27.

بالرجوع إلى أحكام 327 من التقنين المدني المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 فالمرشع اشترط شروطا في الورقة العرفية حتى تكون حجة في الإثبات فيما بين المتعاقدين والغير وهذه الشروط هي الكتابة والتوقيع وتبقى حجية الورقة ثابتة لحين إنكارها من الطرف المنسوبة إليه بصفة صريحة كأن ينكر الخط أو الإمضاء ولكي يكون المحرر العرفي وهو عقد الإيجار حجية على الغير إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ابتداء من يوم تسجيله أو من حيث مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء وهذا حسب المادة 328 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-10¹.

أ-2-2 الورقة العرفية المكتوبة في الشكل الالكتروني:

نصت المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-10 على أنه يعتبر الإثبات في الشكل الالكتروني كالكتابة بالإثبات على الورق بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها.

وقد اشترط المرشع توافر شروط في الكتابة الإلكترونية وهي أن تكون مقروءة مستمرة وغير قابلة للتعديل وقد ساوى المرشع بين حجية الورقة المكتوبة والإلكترونية شرط ضرورة معرفة هوية الموقع من خلال التوقيع الالكتروني والشرط الثاني ضرورة الحفاظ على صحة المحرر الالكتروني الموقع ولهذا يكون المرشع الجزائري قد استبعد ضمنا الورقة الالكترونية الرسمية².

ب- الشهر العقاري لعقد الإيجار:

الشهر العقاري يتمثل في مجموعة الإجراءات والشكليات القانونية بسعي من المحافظة العقارية حماية للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية، والقيام بالإعلام لفائدة الغير بالوضعية

¹ بطيمي حسين، مرجع سابق، من الصفحة 47 إلى 53 .

² بطيمي حسين، مرجع سابق، الصفحة 62.

القانونية للعقار ولغرض القيام بهذه الإجراءات سخر المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كأصل عام وكاستثناء أو كمرحلة انتقالية أخذ بنظام الشهر الشخصي¹ ولأجل ذلك أصدر المشرع الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي بموجبه في المادة 17 منه نص شهر عقود الإيجار التي تتجاوز 12 سنة بقولها "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها"².

يتضح من هذا النص أن القانون ألزم بوجود شكلية خاصة تتمثل في شهر عقد الإيجار الذي يتجاوز 12 سنة في المحافظة العقارية وفقا لإجراءات الشهر العقاري من أجل نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير.

¹ بطيمي حسين، نفس المرجع الصفحة 66

² أمر رقم 74-75 المرجع السابق الصفحة 1207.

الفصل الثاني

آثار عقد الإيجار المدني

تمهيد

إن الآثار التي تترتب على عقد الإيجار هي ما ينشؤه هذا العقد من التزامات، والإيجار عقد ملزم لجانبين فينشئ التزامات في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر وهو لا ينقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع بل يعطيه فقط حقا في الانتفاع بهذا الشيء وهذا الحق شخصي لا عيني وقد استعان القانون بأحكام عقد البيع فيما يتعلق بتنظيم آثار عقد الإيجار حيث يلتزم المؤجر بنفس الالتزامات التي تقع على البائع باستثناء التزام بنقل الملكية إذ يلتزم بتسليم العين المؤجرة ويلتزم بصيانتها كما يلتزم بضمان العيوب الخفية وضمان التعرض.

وأما المستأجر فيلتزم بدفع بدل الإيجار وباستعمال العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه وأن يحافظ على العين المؤجرة وأن يقوم بالترميمات التأجيرية كما يلتزم برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

لذلك سندرس التزامات المؤجر في (المبحث الأول) ونتعرض لالتزامات المستأجر في (المبحث الثاني)

المبحث الأول: التزامات المؤجر

يقع على المؤجر عدة التزامات تهدف كلها الى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة العقد بدءا بتسليم العين المؤجرة والتزاماته بصيانة العين المؤجرة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية وذلك حماية للمستأجر، تعد هذه الالتزامات من النظام العام حيث وردت في قواعد عامة لا يجوز مخالفتها إلا في حالات خاصة تكون مذكورة صراحة.

لذلك ندرس مضمون الالتزام بالتسليم في عقد الإيجار في (المطلب الأول) والالتزام بصيانة العين المؤجرة في (المطلب الثاني) والالتزام بضمان التعرض في (المطلب الثالث) والالتزام بضمان العيوب الخفية في (المطلب الرابع)

المطلب الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

وهو من أهم الالتزامات التي تقع على المؤجرة لأنه من خلاله يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة وسنتناول هذا الالتزام من خلال فرعين (فرع أول) سنتناول فيه مضمون الالتزام بتسليم العين المؤجرة و(الفرع الثاني) نتناول فيه جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.

الفرع الأول: مضمون الالتزام بالتسليم

نصت الفقرة الأولى من المادة 476 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-07 على أنه "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح الاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

كما نصت المادة 478 من القانون المدني على أنه "يسري على تسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر". و بالاحالة إلى أحكام المادة 367 من القانون المدني قد حددت مضمون الالتزام بالتسليم¹ حيث ورد فيها "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليما ماديا ما دام البائع قد أخبره أنه مستعد لتسليمه" وعليه فإن الالتزام بالتسليم له عنصران وهما: العنصر الأول وضع الشيء المؤجر تحت حيازة

1 عكاكة فاطمة الزهراء , التزامات المؤجر على ضوء تعديل القانون المدني , الطبعة الأولى, دار الضحى للنشر و الاشهار, 2021 صفحة 16 .

المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة وهذا يعني أن على المؤجر القيام بكل الأعمال الضرورية التي تجعل العين المؤجرة تحت سيطرة المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما ينبغي في المقابل على المستأجر استلام العين المؤجرة ولذلك إذا لم يتم بتسليمها فلا يكون المؤجر قد أخل بالتزامه¹.

وأما العنصر الثاني فيتمثل في إعلام المستأجر أن العين المؤجرة قد وضعت تحت تصرفه ويكون الإخطار أو الإعلام بجميع الوسائل فقد يكون شفويا أو كتابيا، كما ينبغي على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة في حالة تصلح الانتفاع بها حسب ما اتفق عليه وعليه إذا كانت العين المؤجرة سكنا يجب أن يتمكن المستأجر من الانتفاع بحق السكن وستتطرق في النقاط التالية إلى كيفية التسليم وزمانه ومكانه ونفقاته:

أولا/ كيفية التسليم: طبقا للمادة 367 من القانون المدني يتم التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر للانتفاع بها بحيث يتمكن المستأجر حيازتها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا بشرط أن يقوم المؤجر بإعلامه بذلك كما ذكرنا سابقا "وعليه نكون أمام التسليم الفعلي للشيء المؤجر متى وضعت العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر دون أية عوائق تحول بينه وبين حيازة العين المؤجرة فإذا كانت العين المؤجرة مشغولة كمستأجر ما زال إيجاره قائما أو مالك العين في حالة حصول الإيجار من غيره كان شغل العين المؤجرة يُعدّ عائقا يحول دون تمام التسليم ولا يتم التسليم إلا بإزالته"².

-أما إذا كانت العين المؤجرة منقولا ماديا معينا بالذات فإن تسليمه للمستأجر يتم في غالب الأحيان من خلال المناولة اليدوية. وإذا كان المنقول معينا بالنوع تسليمه يتزامن مع عملية فرز حيث يكون ذلك بحضور المستأجر كما جرت عليه العادة فيتسلمه في حينه.

وقد يتم التسليم من خلال التسليم الرمزي بتحويل سند الشحن أو الإيداع أو التخزين للمستأجر في حالة ما يكون المنقول مشحونا، أو مودعا أو مخزونا في جهة معينة وهذا ما نصت عليه

¹ يمينة حوحو، مرجع سابق صفحة 43.

² مصطفى محمد الجمال، مرجع سابق صفحة 211.

المادة 813 فقرة 01 من القانون المدني بقولها: "تسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو مودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها".

أما إذا وجب تصدير العين المؤجرة إلى المستأجرين فإن التسليم لا يتم إلا إذا وصلت العين المؤجرة إليه ما لم يوجد اتفاق مخالف ذلك.

وقد يكون التسليم حكماً وهو الذي يتم بمجرد تراضي المتعاقدين ويكون ذلك بالاتفاق على تغيير صفة الحياة لأن المستأجر يكون حائزاً للعين المؤجرة من قبل بموجب حق آخر غير الإيجار¹.

ثانياً/ زمان التسليم: أما فيما يخص زمان تسليم العين المؤجرة فيكون حسب القواعد العامة للوفاء بالالتزام وهو الوقت الذي يتفق عليه المتعاقدان ومثل هذا قد يستفاد من الظروف والعادات وطبيعة العين المؤجرة فقد جرت العادة على أن يكون تسليم السكن في أول الشهر وتسليم الأرض الزراعية في أول الموسم فإذا لم يوجد اتفاق فيجب أن يتم التسليم فور التعاقد².

ثالثاً/ مكان التسليم: تنص المادة 282 من القانون المدني على أنه "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، أما في الالتزامات الأخرى فسيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة".

انطلاقاً من هذه القاعدة العامة الواردة في هذا النص فإن تسليم العين المؤجرة يتم في المكان الذي وقع عليه الاتفاق بين الطرفين. وإذا لم يتفق الطرفين في عقد الإيجار على مكان محدد لتسليم العين المؤجرة وجب التفرقة بينما إذا كانت العين المؤجرة معينة بالذات فإن تسليمها يكون في المكان الذي وجدت فيه عند التعاقد أما إذا كانت شيئاً معيناً بالنوع فإن تسليمها يكون في موطن المؤجر أما الشيء واجب التصدير فإن مكان وصوله يُعدّ مكاناً للتسليم ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

¹ حوحو بمينة، مرجع سابق، صفحة 44.

² مصطفى محمد الجمال، مرجع سابق، صفحة 214.

رابعا/نفقات التسليم:

بالرجوع لنص المادة 283 من القانون المدني التي تنص على أنه "تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك" يتضح من هذا النص أن نفقات التسليم تكون باتفاق طرفي عقد الإيجار فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع إلى العرف السائد وإن لم يوجد عرف فإن المؤجر هو من يتحملها¹.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم:

نصت المادة 477 من القانون المدني 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 أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال من التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك".

يتضح من هذا النص أنه يترتب عن إخلال المؤجر بتوقيع جزاءات قانونية تتمثل في حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد مع التعويض.

أولاً: التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار:

أ/ التنفيذ العيني:

إذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزاماته بالتسليم أو قام بتنفيذه تنفيذا معيبا فإنه طبقا للقواعد العامة التي نصت عليها المادة 119 فقرة 01 من القانون المدني² فإنه يجوز للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني للالتزام بالتسليم شرط أن يكون ذلك ممكنا وأن لا يكون فيه ارهاق للمؤجر ويتم التنفيذ العيني بإجبار هذا الأخير على التسليم بعد استصدار حكم قضائي يقضي بذلك.

¹ عز الدين سيار، مقال بعنوان التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 02، العدد 1، سنة 2016، الصفحة 263.

الموقع الإلكتروني: <https://www.ASJP.CERIST.ORG> تاريخ الإطلاع: 2022/05/07.

² المادة 119 فقرة 01 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-01 على ما يلي: "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

ب/ إنقاص بدل الإيجار:

تعرضت المادة 477 من القانون المدني إلى حق المستأجر في طلب إنقاص بدل الإيجار متى سلمت العين المؤجرة في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر لأن بدل الإيجار يعد مقابلاً للانتفاع بها. كما يحق للمستأجر، أن يطلب إعفاؤه تماماً من دفع بدل الإيجار وفي الفترة التي حُرِمَ من استعمال العين المؤجرة بسبب التأخر في تسليم العين من قبل المؤجر.

ثانياً: فسخ العقد والتعويض:**أ/ فسخ العقد:**

للمستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار طبقاً لأحكام 477 المذكورة أنفاً إذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم كأن يتسلم العين المؤجرة في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله أو أن يتأخر المؤجر في تسليم العين.

وعملاً بالقواعد العامة بحسب نص المادة 119 فقرة 102¹ فإن القاضي غير ملزم بطلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة للالتزام ككل ومثال ذلك أن يتأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر تأخيراً بسيطاً. ويمكن أيضاً للقاضي منح المؤجر أجلاً لتنفيذ التزاماته بالتسليم.

ب/ التعويض:

حسب المادة 477 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-07 من حق المستأجر طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب إخلال المستأجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة شرط أن لا يكون هذا الإخلال راجع لسبب أجنبي أما إذا أثبت المؤجر السبب الأجنبي فلا يحق للمستأجر عندئذ أن يطالب بالتعويض.

ويكون للمستأجر المطالبة بالتعويض سواء فضل إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ.

¹ المادة 119 فقرة 02 من القانون المدني تنص على ما يلي: "...يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

وطبقا لقواعد العامة في الفقرة الأولى من المادة 182 من القانون المدني فإن للمستأجر طلب التعويض بالقدر الذي تسبب فيه المؤجر بسبب إخلاله بالتزامه بالتسليم الذي يشمل كل ما لحق المستأجر من خسارة وما فاتته من كسب عملا بنص المادة 183 من القانون المدني يجوز لطرفي عقد الإيجار أن يحددا مقدما قيمة التعويض في العقد.

-ويتحدد التعويض عن الضرر المتوقع عادة عند التعاقد إلا إذا كان إخلال المؤجر بالتزامه يرجع لارتكابه غشا أو خطأ جسيما وهذا حسب نص الفقرة 02 من المادة 182 من القانون المدني.

وحتى يستحق المستأجر التعويض عليه أن يقوم بإعذار المؤجر وفقا للمادة 179 من القانون المدني وفقا للقواعد العامة ويعفى من توجيه الإعذار في الحالات الواردة في المادة 181 من القانون المدني¹.

المطلب الثاني: الالتزام بصيانة العين المؤجرة

ونتناول هذا الالتزام في فرعين: الفرع الأول وهو مضمون الالتزام بالصيانة والفرع الثاني جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة.

الفرع الأول: مضمون الالتزام بصيانة العين المؤجرة:

نظم القانون الالتزام بصيانة العين المؤجرة من قبل المؤجر من المادة 479 إلى المادة 482 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني وسنتناوله من خلال النقاط التالية:

أولا/ الترميمات الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة:

وهي الترميمات اللازمة للحفاظ على العين المؤجرة من الهلاك وفي ذات الوقت هي ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة وذكرت المادة 479 الفقرة الثانية بعض الأنواع من الترميمات على سبيل المثال لا الحصر والتي تقع على عاتق المؤجر حيث ورد فيها "ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح وأعمال تنظيف الآبار، وكما يتعين عليه صيانة وتفرغ

¹ عز الدين سيار، المرجع السابق، الصفحة 267.

المراحيض وقنوات تصريف المياه". ويكون المؤجر ملزم بهذه الترميمات مهما كان ثمنها وتكاليفها ولا يحق له الرجوع على المستأجر للمطالبة بها.

كما لا يحق للمستأجر معارضة هذه الأعمال أو منع المؤجر من القيام بها وإنما يكون ملزم بالسماح بها حتى يتم المحافظة على العين المؤجرة.¹

ثانيا/ الترميمات التأجيرية: وهي ترميمات ضرورية لازمة للارتفاع بالعين المؤجرة ولكنها بسيطة كإصلاح النوافذ والأفعال وصنابير المياه فلا يكون المؤجر ملزم بها² لأنها ترميمات لا تهدف إلى المحافظة على كيان العين المؤجرة.

ثالثا/ الترميمات الضرورية الاستعجالية: إذا امتنع المؤجر أو تماطل بالقيام بالترميمات الضرورية يجوز للمستأجر القيام بها متى كانت ضرورية ومستعجلة حيث تكون في هذه الحالة على نفقة المؤجر ومثالها كترميم جدار على وشك الانهيار أو تفريغ المراحيض الفائضة وهذا ما نصت عليه المادة 480 فقرة 02 من المدني التي ورد فيها ما يلي "إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها" ويكون للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفقه من أموال على هذه الترميمات، وفي حالة ما إذا تبين أن الترميمات التي قام بها المستأجر كانت غير مستعجلة وغير ضرورية يكون للمستأجر الرجوع على المؤجر وفقا لأحكام الفضالة، أو الإثراء بلا سبب وليس وفقا لأحكام الإيجار.³

رابعا/ هلاك العين المؤجرة كلياً أو جزئياً

أ/ الهلاك الكلي: ونصت عليه المادة 481 فقرة 01 من القانون المدني بقولها "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون".

إذا هلكت العين المؤجرة كلية يفسخ الإيجار وهنا نميز بين أمرين ما إذا كان هلاك العين المؤجرة بخطأ وتقصير المستأجر فهنا يكون على المستأجر تعويض المؤجر بما لحقه من ضرر بسبب خطئه وفقاً للقواعد العامة وأما إذا هلكت العين المؤجرة كلياً بخطأ المؤجر لكونه

¹ عصام أنور سليم، مرجع سابق، صفحة 235.

² عصام أنور سليم، نفس المرجع الصفحة 236.

³ يمينة حوحو، المرجع السابق، الصفحة 54.

أخل بالتزام الصيانة فإنه يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض طبقاً للمادة 182 من القانون المدني عن الضرر الذي لحقه من انفساخ العقد¹.

أما إذا كان الهلاك بفعل القوة القاهرة بسبب أجنبي لا يد للمؤجر فيه فلا يلزم بالتعويض وهذا ما نصت عليه المادة 481 فقرة 03 من القانون المدني.

ب/ الهلاك الجزئي:

تنص المادة 481 فقرة 02 "إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً أو إذا أصبح في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً 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".

من خلال هذا النص إذا أصبحت العين المؤجرة غير صالحة الانتفاع بها فإنه يكون للمستأجر الحق في إبقاء على الإيجار والمطالبة بإنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار. ويعتبر إصلاح الهلاك الجزئي تجديداً للعين المؤجرة ولا يجوز للمستأجر إصلاح العين المؤجرة والرجوع على المؤجر لأن فيه إرهاباً لهذا الأخير حسب المادة 489 قانون المدني.

لفرع الثاني: جزاء الإخلال بالتزام الصيانة:

تنص المادة 480 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 على ما يلي: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعذاره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض". من خلال هذه المادة فإنه يكون للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار حيث يعد المؤجر في هذه الحالة مخلاً بالتزامه بالصيانة ترتب عنه إخلال كلياً أو جزئياً في الانتفاع بالعين المؤجرة. ويتم فسخ العقد إما بحكم قضائي أو بموجب اتفاق فيزول أثره بالنسبة للمستقبل².

¹ محمدي فريدة، محاضرات بعنوان عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 07-05 المتضمن تعديل القانون المدني، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، السنة الدراسية 2008/2009، صفحة 64.

² أنظر: حوحو يمينية، مرجع سابق، صفحة 57.

وقد لا يطلب المستأجر فسخ العقد وإنما يفضل الإبقاء عليه راضيا عن الحالة التي أصبحت عليها العين المؤجرة وفي هذه الحالة يحق له طلب إنقاص بدل الإيجار. وعليه فإن لم يقم المؤجر بالتزامه بالصيانة فيجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني وفق القواعد العامة بعد إعدار المؤجر ثم يجوز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار حسب الأحوال مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الأمر¹.

المطلب الثالث: الالتزام بضمان التعرض

ان المقصود بالتعرض هو إتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأن ان يؤثر سلبا على حياة المستأجر للعين المؤجرة و انتقاعه بها انتقاعا كاملا و هادئا و يستوي ان يؤدي هذا الى نزع الشيء المؤجر كليا او جزئيا من تحت يد المستأجر او يؤدي فقط الى انقاص انتقاع المستأجر بالعين المؤجرة²

و لقد نصت المادة 483 من القانون المدني على ما يلي "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتقاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتقاع.

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 من المؤجر" ومن هذا النص سندرس التزام المؤجر بضمان التعرض من خلال فرعين الفرع الأول ضمان التعرض الصادر من المؤجر والغير والفرع الثاني جزاء الإخلال بضمان التعرض.

الفرع الأول: ضمان التعرض الصادر من المؤجر والغير:

وسنتناول هذا الفرع من خلال نقطتين الأولى ضمان التعرض من المؤجر شخصيا والنقطة الثانية ضمان التعرض الصادر من الغير.

¹ أنظر: عصام أنور سليم، مرجع سابق، صفحة 241 .

² عكاكة فاطمة الزهراء التزام المؤجر بضمان التعرض و الاستحقاق في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 السنة الجامعية 2014/2015 اصفحة 08 09، لموقع الالكتروني <https://www.thess.algrie.com> تاري الاطلاع 2022/03/15

أولاً: ضمان التعرض الشخصي:

طبقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض¹ فيلزم المؤجر بضمان تعرضه الشخصي سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً.

فالتعرض القانوني هو ادعاء المؤجر حقاً يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع فلو أن المؤجر أجّر ملك غير ثم صار مالكا للعين المؤجر فلا يحق له مطالبة المستأجر بإخلاء العين، كما لا يمكنه تأجير العين لشخص آخر في نفس المدة مع المستأجر الأول².

كما يمنع على المؤجر أن يتعرض مادياً للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة أو أن يحدث فيها أي تغيير من شأن ذلك التعطيل أو الانقاص من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

وقد نصت المادة 483 من القانون المدني المعدل والمتمم أنه "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

ولكي يسأل المؤجر عن هذا الضمان يجب أن تتحقق شروط في فعل التعرض وهي كالتالي:
أ/ **وقوع التعرض بالفعل** لا يكون قد تعرض للمستأجر إلا إذا قام فعلاً بالأعمال التي تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أما لو كان ما فعل المؤجر هو مجرد تهديد للمستأجر بالتعرض له أو مجرد احتمال لوقوع التعرض فإن هذا لا يكون تعرضاً ولا يكون موجبا للضمان فلو باع المؤجر العين المؤجرة وكان الإيجار غير نافذ في حق المشتري فإن التعرض لا يستحق إلا إذا طالب المشتري المستأجر بإخلاء العين المؤجرة فإن لم يتخذ المشتري أي إجراء نحو ذلك بل ظل ساكناً إلى نهاية المدة الإيجار فليس للمستأجر أن يرجع على المؤجر بضمان التعرض.

ب/ **وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار** فلكي نكون بصدد تعرض من المؤجر بضمانه فلا بد أن يقع هذا التعرض أثناء مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أما إذا وقع التعرض قبل بدء الإيجار أو بعد انتهائه فإنه لا يرتب الضمان.

¹ عكاكة فاطمة الزهراء ، المرجع السابق الصفحة 12

² عصام أنور سليم المرجع السابق الصفحة 252

فلو ان الإيجار انتهى و صدر حكم بإخلاء العين المؤجرة فلا يستطيع المؤجر تنفيذ الحكم بنفسه ويقتحم العين المؤجرة والا اعتبر تعرضا يستوجب مسؤوليته و الواجب عليه ان ينفذ الحكم بالطرق القانونية.¹

ج/ أن يحول فعل المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو يخل بالانتفاع به. والمعيار في هذا أن يكون من شأن العمل الذي أتاه المؤجر حرمان المستأجر من أية فائدة تعود عليه من الانتفاع المقصود بالعين المؤجرة أو بملحقاتها ومن أمثلتها قيام المؤجر بهدم جزء من البناء.

د/ عدم استناد المؤجر في الأعمال التي يقوم بها أي حق ثابت فلكي يتحقق التعرض الموجب للضمان لابد أن يكون المؤجر في فعله المعكر لانتفاع المستأجر غير مستند إلى حق ثابت له يستمد منه عقد الإيجار أو من حكم قضائي أو من القانون كأن يكون قد احتفظ بحق المرور لصالحه أو بحق المظل أو بحق السقي فالمؤجر لا يعتبر متعرضا للمستأجر ولا يجب عليه الضمان إذا هو قام في العين المؤجرة بالترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين ولو ترتب على ذلك أن حرم المستأجر من الانتفاع بالعين أو ختل انتفاعه بها.²

ثانيا/ ضمان التعرض الصادر عن الغير:

نصت المادة 483 فقرة 02 أن التزام المؤجر بضمان التعرض لا يقتصر على الأفعال الصادرة منه فحسب وإنما يمتد إلى كل تعرض قانوني صادر عن الغير دون المادي. ويتحقق التعرض القانوني الصادر عن الغير عندما يدعي الغير حق على العين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر ويكون عموما حق إيجار ممنوح للغير لأن ادعاء حق الملكية من الغير لا يعد تعرضا ما دام القانون اعتبر الإيجار نافذا في حق المالك الجديد سواء انتقلت إليه الملكية طواعية أو جبرا.

ويتحقق التعرض الصادر من الغير في صورة إدعاء قانوني من خلال رفع دعوى قضائية للمطالبة فيها بطرد المستأجر من العين المؤجرة.

¹ عكاكة فاطمة الزهراء المرجع السابق صفحة 23

² عصام أنور سليم، المرجع السابق الصفحة 256.

وحدت المادة 483 فقرة 03 من القانون المدني الغير الذي اعتبره كل شخص يعد تابع للمؤجر أو مستأجر آخر يدعي حق الإيجار على نفس العين المؤجرة أو أي شخص مهما كانت صفته يدعى هو الآخر حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر كما نصت المادة 490 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 على أنه "يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني".

فأي اتفاق يقضي بإعفاء أو تحديد من مسؤولية المؤجر عند وقوع تعرض قانوني يكو باطلا. -أما التعرض المادي الصادر من الغير فهو خطأ صادر من الغير يكون الغير مسؤولا مسؤولية شخصية عن قعله وهذا ما نصت عليه المادة 487 من القانون المدني على أنه "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة"¹.

-إذا تعرض المستأجر إلى إدعاء من الغير بحق على العين المؤجرة فإنه طبقا لأحكام المادة 484 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير ويطالب المؤجر بالضمان وفي هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب إخراجه من الخصام ويحل المؤجر محل المستأجر كطرف أصلي في الخصومة.

الفرع الثاني: جزاء الاخلال بالتزام ضمان التعرض:

إذا فشل المؤجر في تنفيذ التزامه بضمان التعرض وترتب عنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض وهذا ما نصت عليه المادة 484 فقرة 02 من القانون المدني المعدل والمتمم.

ويتم طلب الفسخ كما هو مقرر في القواعد العامة حيث يكون للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار إذا ثبت تعرض الغير و ترتب عنه حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة كليا أو

¹ حوحو بمينة، المرجع السابق، صفحة 60.

جزئياً أو أن المؤجر رفض الدخول في الخصام رغم إخطار المستأجر حيث يكون للمستأجر رفع دعوى قضائية ضد المؤجر يطالبه فيها بالفسح.

- كما يكون للمستأجر الحق في إبقاء عقد الإيجار مع طلب إنقاص بدل الإيجار بالقدر الذي نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وله في كل الأحوال طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب إخلال المؤجر بالتزامه¹.

المطلب الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

نصت المادة 488 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 على أنه يقع على عاتق المؤجر التزام ضمان العيب الخفي الذي تنطوي عليه العين المؤجرة بقولها "يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويكون كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد".

ومن هذا النص سندرس مفهوم العيوب الخفي في (الفرع الأول) وندرس الجزاء المترتب على العيب الخفي في عقد الإيجار في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم العيب في العين المؤجرة:

لم ينص القانون المدني على تعريف للعيب الموجب للضمان سواء في أحكام البيع أو أحكام الإيجار واكتفى بذكره دون تحديد مفهومه ولذلك اهتم الفقه بتعريفه.

فيعرفه الفقه الفرنسي على أنه النقائص الموجودة في المبيع والتي لا تظهر عند فحصها والكشف عليها والتي تمنع المشتري من استعماله وفقاً للغاية المعدة لها².

¹ يمينة حوحو، مرجع سابق، صفحة 64 ..

² حوحو يمينة، نفس المرجع، صفحة 66.

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

واستنتاجا من هذه التعاريف يمكن تحديد مفهوم العيب الموجب للضمان في عقد الإيجار على أنه 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 السكن المؤجر أو عيب في الفرامل.

ومنه يمكن القول بأن نص المادة 488 المذكورة سابقا قد حدد شروط العيب الموجب للضمان في عقد الإيجار وهي:

أولا/ أن يكون العيب خفيا: فلا يضمن المؤجر العيب إذا كان ظاهرا حيث يستطيع المؤجر معرفته بنفسه لأنه ينبغي عليه تفحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي فلو تسلم العين المؤجرة بها عيب ظاهر دون أن يعترض على ذلك يكون المستأجر في هذه الحالة قد تنازل عن حقه في الضمان لأنه من البديهي أن يتفحص العين المؤجرة عند تسلمها وهذا هو سلوك الرجل العادي عندما يتسلم العين المؤجرة.

يعد العيب خفيا إذا فحص العين المؤجرة لكن لم يتبين له العيب لنقص خبرته عن مستوى الرجل العادي حيث ينبغي في هذه الحالة اللجوء إلى أصحاب الخبرة المتخصصة في إظهار العيب ولذلك يلتزم المؤجر بالضمان حتى لو قام المستأجر بتفحص العين المؤجرة لكنه تعذر عليه إدراكه لأنه ليست له الخبرة بذلك¹.

ويلزم المؤجر بالضمان إذا أكد للمستأجر خلو العين المؤجرة من أي عيب وبناء عليه لم يتفحص المستأجر العين ثم تبين له أن العين المؤجرة بها عيب خفي وأن المؤجر تعمد غشه وإخفائها عنه.

ثانيا/ أن يكون العيب مؤثرا: وهذا ما يستنتج من الفقرة الأولى من المادة 488 من القانون المدني فالعيب المؤثر في الإيجار هو العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو

¹ حوحو بمينة، نفس المرجع صفحة 67.

ينقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا "ويختلف تقدير ما إذا كان العيب مؤثرا من عدمه باختلاف الظروف كمستوى العين المؤجرة والجهة الموجودة بها وعرف هذه الجهة وتطبيقا لذلك نص المشرع على أن المؤجر لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيه"¹.

ثالثا/ أن يكون المستأجر عالما بالعيب : وهذا ما هو منصوص عليه صراحة في الفقرة 03 من المادة 488 المذكورة آنفا وعلم المستأجر بالعين يكون عند إبرام العقد أو وقت تسليم العين المؤجرة. وفي حالة وقوع نزاع فإن المؤجر يقع عليه عبئ إثبات أن المستأجر كان عالما بالعيب وأنه قد أخطره بالعيب أو أن المستأجر عالما بالعيب بوسيلة أخرى.

"وهذا لا يشترط أن تكون الصفة المتخلفة جوهرية أو يكون لتخلفها أثر على منفعة المستأجر بالعين المؤجرة أو الهدف الذي أراده من العين المؤجرة إنما يكفي وجوب الضمان بمجرد عدم وجودها فمعيار العيب الخفي هو معيار موضوعي في حين معيار تخلف الصفة هو معيار شخصي"².

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن تحقق العيب الخفي الموجب للضمان:

تنص المادة 489 من القانون المدني معدلة بالقانون 07-05 على ما يلي "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز حسب الحالة أن يطلب فسخ أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر.

فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ألزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب".

تبين المادة 489 من القانون المدني أنه في حالة وجود عيب خفي في العين المؤجرة فيحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر على أساس ضمان العيب الخفي إما أن يطلب إزالة العيب

¹ جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، بدون طبعة، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، 2013، صفحة 86.

² محمد حسنين، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، صفحة 165 نقلا عن حوحو يمينة، المرجع السابق صفحة 68.

أي التنفيذ العيني أو أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله أيضا أن يطلب التعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب العيب وسنتطرق لهذا في النقاط التالية:

أولا/ التنفيذ العيني : رجوعا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني يجوز للمستأجر ان يختار التنفيذ العيني ان يطالب المؤجر بإصلاح العيب الموجود في العين المؤجرة حتى يستمر بالانتفاع بها¹.

وإذا لجأ المستأجر إلى القضاء من أجل إلزام المؤجر بإصلاح العيب فقد يحكم له بذلك ويحدد للمؤجر ميعادا ليصلح فيه العيب ويشترط في ذلك ألا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات جسيمة كما لو كان هذا الإصلاح يقتضي إعادة البناء من جديد أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة.

وفي حالة كان إصلاح العيب باهضا فلا يجبر المؤجر عليه ويكتفى بفسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

ويجوز للمستأجر دون أن يرفع دعوى إلى القضاء أن يحبس عن المؤجر بدل الإيجار حتى يقوم المؤجر بإصلاح العيب وليس هذا إلا تطبيقا للدفع بعدم التنفيذ.

ثانيا/ فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة، للمستأجر إذا لم يختر إصلاح العيب وإزالته أو كون الإصلاح يتطلب نفقات باهظة أن يطلب إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ فإذا حكم للمستأجر بإنقاص بدل الإيجار فيكون ذلك من تاريخ حصول النقص في الانتفاع بسبب العيب وإذا طلب المستأجر إلى القضاء الفسخ بالعيب فقد يقوم المؤجر بإصلاح العيب فيزول السبب الذي يستند إليه طلب الفسخ فلا يحكم القاضي بالفسخ وقد يكون طلب الفسخ طلبا احتياطيا في دعوى المستأجر يطلب إصلاح العيب فإذا تبين أن إصلاح العيب باهض التكلفة فيكون المستأجر قد حفظ حقه في طلب الفسخ².

ثالثا /التعويض: وسواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار فإن له الحق أيضا أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين

¹ عكاكة فاطمة الزهراء , التزامات المؤجر على ضوء تعديل القانون المدني ,مرجع سابق صفحة 154 .

² عصام أنور سليم، نفس المرجع، صفحة 314.

المؤجرة وتعويضاً آخر عما عسى أن يكون قد أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب، فإذا اضطر إلى فسخ العقد والانتقال إلى منزل آخر فخرس بذلك ما صرفه في الإصلاحات بالمنزل القديم وما صرفه للانتقال إلى المنزل الجديد فإنه يعرض عن كل ذلك أو أصيب من جراء شرفة أساسها واه فإنه يستحق تعويضاً آخر عن ذلك. واشترط المشرع لإلزام المؤجر بالتعويض أن يكون عالماً بوجود العيب وافترض فيه العلم فلا يكلف المستأجر بإثباته وقد جاء ما تقدم ذكره في المادة 489 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-105¹.

المبحث الثاني: التزامات المستأجر

يرتب عقد الإيجار جملة من الالتزامات في ذمة المستأجر سنعالجها من خلال المطالب التالية التزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وعدم إجراء تغيير بها في المطلب الأول والمطلب الثاني التزم المؤجرة بالمحافظة على العين المؤجرة والمطلب الثالث التزم المستأجر بدفع بدل الإيجار وأخيراً المطلب الرابع التزم برد العين المؤجرة.

المطلب الأول: التزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب الاتفاق أو بحسب ما أعدت له وعدم إجراء تغيير بها

وسنتناول هذا المطلب من خلال فرعين الفرع الأول التزم المؤجر باستعمال العين المؤجرة والفرع الثاني عدم إجراء تغيير بها.

الفرع الأول: التزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب الاتفاق أو بحسب ما أعدت له

نصت المادة 491 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني على ما يلي "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة لحسب ما أعدت له".

¹ عصام أنور سليم، نفس المرجع، صفحة 316 ..

يتبين من نص المادة أن عقد الإيجار يبين الغرض الذي من أجله استأجرت العين المؤجرة فمثلا قد ينص العقد على أن المنزل الذي تم تأجيره للسكن أو أن الأرض تم تأجيرها لزراعتها ففي مثل هذه الحالات التي ورد تعيين الغرض منها بنص صريح في العقد فيجب إتباع ما نص عليه العقد ولا يجوز أن تستعمل العين المؤجرة في غرض آخر.¹

ولكن ليس ما هناك ما يحول دون استخلاص الاتفاق على تعيين الغرض ضمنا من ظروف التعاقد ذاتها وبناء على هذا فإذا تم تأجير شقة لطبيب، وكان المؤجر يعلم مهنته فيحقق للقاضي أن يستخلص من ذلك أن المتعاقدين قد قصدا أن يستغل الطبيب هذه الشقة كعيادة له "ولكن هل يفهم من مجرد ذكر مهنة المستأجر في العقد أن يعد ذلك أمرا كافيا لاستخلاص أن العين المؤجرة لا يصح استعمالها في غير هذه المهنة؟

لا نعتقد ذلك فمجرد ذكر المهنة يعد قرينة بسيطة على ذلك ويصح إثبات عكسها.

وعلى أية حال إذا تبين من الاتفاق الصريح أو الضمني أن العين تستغل على نحو معين فلا يجوز للمستأجر مخالفة ما حدده الاتفاق".²

إن التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو حسب ما أعدت له يفرض التزاما آخر وهو عدم ترك العين المؤجرة بدون استعمال إلا إذا وقع اتفاق يقضي بغير ذلك حيث يعد هذا الالتزام حقا للمستأجر واجبا عليه في نفس الوقت وإنه من البديهي أن يتم استعمال العين المؤجرة حيث يجب على المستأجر استعمالها وعدم تركها مهجورة خصوصا إذا كان هذا الترك من شأنه أن يلحق ضررا بالعين كترك السيارة بدون تشغيل مما يعرض البطارية للتلف أو ترك سكن بدون تهوية مما يعرضه للرطوبة. وفي حالة أن ترك المستأجر العين المؤجرة مهجورة لفترات متقطعة سبب من الأسباب كالسفر أو المرض ففي هذه الحالة لا يعد مخلا بالتزامه.

ويعد المستأجر مخلا بالتزامه باستعمال العين المؤجرة إذا لم يستعمل العين كما هو متفق عليه أو كما أعدت من أجله أو ترك العين بدون استعمال حيث ألحق بالمؤجر ضررا وتطبيقا

¹ بمينة حوحو ، المرجع السابق ،صفحة ، 71

² جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة للنشر، المحمدية، الجزائر، سنة 2011، الصفحة 77.

للقواعد العامة يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً، كما له الحق في طلب الفسخ لعقد الإيجار¹.

الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم إجراء تغيير بالعين المؤجرة:

نصت الفقرة 01 من المادة 492 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني ما يلي "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر". يستنبط من النص القانوني للمادة المذكورة أعلاه أن الأصل لا ينبغي أن يحدث أي تغيير على العين المؤجرة يجعل من طبيعتها تختلف عن الحالة التي استلمها عليها غير أنه أورد استثناء بأن تحدث التغيرات بشرط أن يحصل المستأجر من المؤجر على إذن مكتوب.

ويقصد بإحداث تغييرات في العين المؤجرة، أن يقوم المستأجر بإحداث تغيير مادي في العين كأن يفتح في العين المؤجرة نوافذ جديدة أو بسد نوافذ موجودة أو يخلط غرفتين عن غرف المنزل أو يقسم دكانا كبيرا إلى دكاكين صغيرة أو أن يهدم سور المنزل أو يقتلع أشجار الحديقة².

ومن جهة أخرى أجاز المشرع للمستأجر القيام ببعض التغيرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية وهذا بنص المادة 493 من القانون المدني التي تنص على ما يلي "يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والتلفون وما شابه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها إلا إذا أثبت المؤجر أنها تهدد سلامة العقار"³.

إن إجراء تغييرات على العين المؤجرة مشروط بوجود إذن مكتوب يحصل عليه المستأجر من المؤجر.

ويكون المستأجر في حالة حصوله على الإذن أن يتقيد بحدود التغيير الذي يسمح به الإذن المكتوب أما إذا تجاوز المستأجر حدود الإذن فيعد مخلاً بالتزامه.

¹ حوحو بمينة، المرجع السابق، صفحة 72.

² جميلة دوار، المرجع السابق، صفحة 78.

³ محمدي فريدة، المرجع السابق، صفحة 76.

وفي حالة ما إذا كان الإذن بصيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء تغييرات التي يرى أنها تفيده في الانتفاع بعين فإن هذا الإذن لا يجيز للمستأجر إلا إجراء تغييرات العادية المألوفة في الظروف الطبيعية والتي تتلاءم مع طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ولا ينصرف إلى التعديلات الجوهرية التي تمس بمعالم العين¹.

لقد أورد المشرع في الفقرة 02 من المادة 492 جزاء الإخلال بهذا الالتزام بنصها "إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض عن الضرر عند الاقتضاء".

فمن هذه المادة نستنتج أنه إذا لم يكن هناك إذن من المؤجر وأحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة فيكون المستأجر فيما أحدثه من تغيير مجاوزا حدود التزامه وبجوز للمؤجر أن يلجأ للقضاء ليستصدر حكما يطالب فيه بالتنفيذ العيني بإعادة العين المؤجرة للحالة التي كانت عليها كما له أيضا أن يطالبه بالتعويض عن الضرر من جراء ما أجراه المستأجر من تغيير.

المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

وسنعالج هذا الالتزام من خلال فرعين الفرع الأول سنتناول فيه التزام المستأجر ببذل عناية الرجل العادي والفرع الثاني نتناول فيه مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أو بسبب آخر.

الفرع الأول: التزام المستأجر ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة:

يلتزم المستأجر بالاعتناء بالعين المؤجرة مثلما يبذله الرجل العادي وهو ما نصت عليه المادة 495² من القانون المدني وهذه القاعدة ما هي إلا تطبيق للقواعد العامة المنصوص عليها في

¹ عصام أنور سليم، المرجع السابق، صفحة 369.

² المادة 495 من القانون المدني تنص على ما يلي: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذل الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد وهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا"

المادة 172¹ من القانون المدني وتجسد هذا الالتزام بالمحافظة بالالتزام بإجراء الترميمات التأجيرى النقطة (أ) والالتزام بإخطار المؤجر نقطة (ب).

أولاً/ التزام المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرى: وتعتبر الترميمات التأجيرى من الأعمال التي يقتضيها الاستعمال العادي للعين كإصلاح مفاتيح الأبواب واستبدال زجاج النوافذ وجميع التركيبات والتجهيزات وفقاً لما هو جاري العمل به.

وهذا الالتزام ضروري لأنه يستعمل العين فهو ملزم بالصيانة.

-ويشترط في الأعمال بالترميمات التأجيرى ألا تتعلق بعنصر من عناصر العين.

فإذا كان سبب تجديد العنصر هو قدم الشيء فإصلاحه يقع على عاتق المؤجر.

فالترميمات التي يكون سببها عيب في البناء أو قدم الشيء أو قوة قاهرة أو سبب أجنبي يتحملها المؤجر ويجوز أن يحدد العقد الترميمات التأجيرى التي يتحملها المستأجر وإذا وقع خلاف على ذلك فللقاضي السلطة التقديرية بالنظر لما جرى به العمل أي بالعادات الجارية ويجدر بالملاحظة أن الترميمات التأجيرى تكون على عاتق تكون المستأجر في فترة انتقاعه بالعين المؤجرة أما قبل أن يستلم المستأجر العين المؤجرة فهي تقع على عاتق المؤجر.

كما أنه إذا لم يقيم المستأجر بهذه الترميمات جاز للمؤجر مطالبته عن طريق القضاء بأن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المستأجر. كما يمكن له أن يطلب فسخ العقد الإيجار نتيجة هذا الإخلال وكذلك المطالبة بالتعويض².

ثانياً التزام المستأجر بإخطار المؤجر:

تنص المادة 497 من القانون 07-05 المعدل والمتمم القانون المدني على ما يلي "يجب على المستأجر أن يخبر فوراً المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى

¹ المادة 172 قانون مدني نقص "في الالتزام بحمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذل الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك، وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم".

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص78.

ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها".

إن هذا الالتزام يقتضي من المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بكل ما يقتضي تدخله ولا يستطيع أن يعلمه بنفسه حتى يتمكن من اتخاذ ما يلزم لدفع ما قد يهدد العين المؤجرة من أخطار ويشترط لإلزام المستأجر بهذا الإخطار ما يلي:

أ/ أن تكون العين المؤجرة في رعاية المستأجر.

ب/ أن يكون المستأجر قد علم بما يتهدد العين من أخطار.

ج/ أن لا يكون المؤجر قد علم عما يتهدد العين من طريق آخر.

- فإذا لم يقيم المستأجر بالإخطار في ميعاده المطلوب تحمل المسؤولية طبقاً للقواعد العامة¹.

الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أو بسبب آخر:

ونتناول هذا الفرع في نقطتين الأولى مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق والنقطة الثانية هلاك العين بسبب آخر.

أولاً: مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق:

تنص المادة 496 من القانون المدني على ما يلي "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله.

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

فطبقاً لهذا النص يعتبر المستأجر مسؤولاً عن الحريق الذي يسبب هلاك العين المؤجرة عندما يكون استعمال العين المؤجرة من قبل مستأجر واحد تكون فيه مسؤولية المستأجر قائمة على خطأ المستأجر بقريئة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس ولا يمكن التخلص من المسؤولية

¹ جميلة دوار، المرجع السابق، ص 81.

إلا إذا أثبت أن نشوب الحريق ناتج عن سبب أجنبي كالقوة القاهرة أو عيب في البناء أو خطأ المؤجر لعدم قيامه بأعمال الصيانة¹.

وفي حالة استعمال العين المؤجرة من قبل عدة مستأجرين بما في ذلك المؤجر فعند نشوب حريق يتحمل كل مستأجر مسؤولية حريق الجزء الذي يشغله ولا يكونوا متضامنين فيما بينهم ويستطيع كل واحد منهم دفع مسؤوليته أن يثبت أن الحريق نشب في الجزء المشغول من طرف مستأجر آخر ويكون هذا الأخير هو المسؤول عن الحريق كله طبقاً لنص المادة 496 فقرة 02 من القانون المدني.

ثانياً: مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب آخر: يكون المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين المؤجرة من فساد أثناء مدة الإيجار سواء كان هذا التلف جزئياً أو هلاك كلي متى كان ناشئاً عن استعماله للعين المؤجرة استعمالاً غير عادي وهي مسؤولية قائمة على خطأ مفترض بقرينة قانونية بسيطة قائمة على افتراض أن هلاك العين كان بسبب إهمال أو تقصير في المحافظة من طرف المستأجر ولا يستطيع دفع المسؤولية إلا بإثبات عدم التقصير في المحافظة على العين المؤجرة أو إثبات أن الهلاك كان سبب أجنبي أو فعل الغير².

المطلب الثالث: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

وسنتناول هذا المطلب من خلال فرعين (الفرع الأول) مضمون الالتزام بدفع بدل الإيجار والفرع الثاني ضمانات الوفاء ببذل الإيجار

الفرع الأول: مضمون الالتزام ببذل الإيجار:

إن التطرق إلى مضمون الالتزام ببذل الإيجار يتطلب منا التطرق إلى نقطتين أساسيتين وهما أولاً المقصود ببذل الإيجار وأطراف المديونية في الالتزام والنقطة الثانية هي تنفيذ الالتزام بدفع البذل.

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 79.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، صفحة 79.

أولاً: المقصود ببذل الإيجار وأطراف المديونية في الالتزام:

أ/ المقصود ببذل الإيجار:

"يعرف بذل الإيجار بأنه العرض الذي يلتزم به المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع¹ ويستوي أن يكون البذل مبلغاً من النقود أو عمل آخر يقدمه المستأجر كتقديم مقدار من المحصول أو تقديم منفعة إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 467 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني².

ب/ أطراف المديونية في الالتزام بدفع بذل الإيجار: الأصل أن يكون المؤجر هو الدائن بالبذل والمستأجر هو المدين.

ب-1/ الدائن بالدل:

يلتزم المستأجر بأن يدفع بذل الإيجار إلى المؤجر باعتباره دائناً أو إلى نائب المؤجر نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية كالولي أو الوصي أو الوكيل أو الحارس القضائي كما يكون لورثة المؤجر المتوفي الصفة التي تخولهم الحق في استيفاء البذل من المستأجر ويكون هذا الاستيفاء بحسب النصيب الشرعي لكل منهم كما يجوز للمؤجر أن يخول حقه إلى شخص آخر وفقاً لقواعد حوالة الحق كما يمكن للمستأجر أن يفي ببذل الإيجار إلى دائن المؤجر الحاجز لهذا البذل "في حيز ما للمدين لدى الغير".

هذا ويكون للمستأجر أن يدفع بذل الإيجار إلى كل شخص انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة.

ب-2/ المدين بالبذل:

يعد المستأجر مديناً ببذل الإيجار فهو الذي يلتزم بالوفاء به إلى المؤجر وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أو ترك المستأجر المتوفي عدة ورثة التزموا جميعاً بالوفاء به بقدر نصيب كل منهم بالانتفاع دون أن يكونوا متضامنين بينهم ما لم ينص على التضامن صراحة في العقد.

¹ محمدي فريدة، نفس المرجع، صفحة 16.

² المادة 467 فقرة 02 تنص على ما يلي: "يجوز أن يحدد بذل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

ويجوز للغير أن يفي ببذل الإيجار إلى المؤجر ويكون له أن يرجع على المستأجر بما دفعه للمؤجر¹.

ثانيا: تنفيذ الالتزام بدفع بدل الإيجار:

ونتطرق فيه الى زمان ومكان الوفاء بالبذل ثم نتطرق إثبات الوفاء بالبذل وتقادم دينه

أ/ زمان ومكان الوفاء بالبذل:

أ-1/ زمان الوفاء بالبذل:

طبقا لنص المادة 498 الفقرة الأولى من القانون 07-05 المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة." كما يتضح من نص المادة أنه يجب على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار للمؤجر في الموعد المتفق عليه مثلا في نهاية كل شهر أو في كل أسبوع وإذا لم يتفق الطرفان على موعد معين وجب على المستأجر أن يدفع البذل في المواعيد المعمول بها في الجهة التي تتواجد بها العين المؤجرة عملا بالعرف السائد هناك وإذا كان المستأجر معسرا بحيث لا يمكنه سداد البذل في الموعد المحدد في العقد جاز للقاضي أن يمنحه مهلة للوفاء².

أ-2/ مكان الوفاء بالبذل:

نصت الفقرة 02 من المادة 498 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني على ما يلي "يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

هذا النص يعني أن مكان دفع البذل هو موطن المستأجر طبقا للقواعد العامة لأنه هو المدين بها.

¹ عز الدين سيار، مقال بعنوان التزام المستأجر بالوفاء ببذل الإيجار وفقا للقانون 07-05 ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 01، سنة 2016، الصفحة 22. الموقع الإلكتروني: <https://www.ASJO.CERIST.dz> تاريخ الإطلاع: 2022/05/25.

² عز الدين سيار، المرجع السابق، ص 23.

وإذا حدد العقد مكان دفع البديل فإن مكان دفع البديل هو المحدد في العقد¹.

ب/ إثبات الوفاء بالبديل وتقادم دينه:

ب-1/ إثبات الوفاء بالبديل:

إن إثبات عقد الإيجار وإثبات الوفاء ببديل الإيجار مسألة أخرى فإثبات الوفاء ببديل الإيجار هو إثبات لانقضاء الالتزام الناشئ عن عقد الإيجار فالمستأجر هو المدين بالبديل وعليه يقع عبئ إثبات الوفاء به.

ويخضع الإثبات لحكم القواعد العامة حيث يعد الوفاء بالبديل تصرفا قانونيا مستقلا عن عقد الإيجار وبتطبيق المادة 333 من القانون المدني فإنه يجب على المستأجر أن يثبت وفاءه بالبديل كتابة سواء كان تسديده دفعة واحدة أو على أقساط طالما كانت قيمة البديل تفوق المائة ألف دينار جزائري².

ب-2/ تقادم دين البديل:

يتقادم بدل الإيجار بانقضاء 05 سنوات من يوم استحقاقه باعتباره حقا دوريا متجدد فإذا كان البديل يدفع شهريا فتحسب الخمس سنوات بالنسبة لكل قسط على حدة من يوم استحقاقه وإذا كانت واجبة الدفع دفعة واحدة فتحسب مدة التقادم بالنسبة لكل بدل من يوم استحقاقه عملا بالمادة 309 من القانون المدني وهذا التقادم القصير خاص بالبديل الإيجار كدين في ذمة المستأجر.

ولا يمكن أن يتعدى هذا التقادم بدل الإيجار ليشمل التعويضات التي يلزم المستأجر بدفعها فهذه لا تتقادم إلا بعد مرور 15 سنة³.

الفرع الثاني: ضمانات الوفاء ببديل الإيجار:

تعزiza لحق المؤجر في بدل الإيجار منحه المشرع ضمانات لاستيفاء حقه ويمكن تقسيمها إلى قسمين ضمانات عقدية وهي الكفالة و ضمانات قانونية وسنعالجها في نقطتين :

¹ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص334.

² عز الدين سيار، المرجع السابق، ص24.

³ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص72.

أولا/ الضمانات العقدية تطبقا لنص المادة 500 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني تنص على ما يلي "يمكن لأطراف العقد الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار" طبقا لهذا النص فإنه يمكن أن يتفق المستأجر مع المؤجر على أن يقدم المستأجر كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار¹.

ثانيا: الضمانات القانونية:

وهي على النحو التالي:

أ/ حق امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة : تطبقا لنص المادة 995 من القانون المدني يكون لمؤجر العقارات كالمباني والأراضي الزراعية حق امتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز تكفي لضمان الأجرة المستحقة لمدة سنتين من الإيجار أو لكل مدة الإيجار إن قلت عن سنتين كما يضمن حق امتياز المؤجر كل حق آخر ناشئ عن عقد الإيجار.

ويسبقه حق المؤجر قائما لمدة 03 سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الاستحقاق خلال 30 يوم من خروجها من العين بدون علمه أو رغم معارضته ولم يبقى في العين ما يكفي الوفاء بالبدل وبعد البيع بالمزاد العلني يستوفي المؤجر حقه بحسب مرتبته².

ب/ حق الحبس: تطبقا لنص المادة 501 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني يحق للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت قابلة للحجز وله حق امتياز عليها فإذا خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته فله أن يطلب استردادها من يد الغير خلال 30 يوم من تاريخ العلم وقبل أن تنقضي سنة من خروجها وهناك استثناء أورده المادة 501 من القانون 07-05 حيث يمنع على المؤجر حبس المنقولات في العين المؤجرة التي تقتضيها حرفة المستأجر التي يمتنها أو كانت المنقولات

¹ جميلة دوار، المرجع السابق، ص76.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص70.

مرتبطة بشؤون الحياة العادية لكن ضرورية مثل الكتب والأواني والملابس ولا يحق للمؤجر معارضة نقلها أو استردادها¹.

ج/ توقيع الحجر التحفظي يمكن للمؤجر أن يوقع الحجر التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين وذلك إذا خشي من تصرف المستأجر فيها طبقاً للمادتين 653 و654 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإذا تعذر على المؤجر استيفاء حقه بموجب هذه الضمانات كان له اللجوء إلى القضاء لإجبار المستأجر على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً كما يكون له طلب فسخ عقد الإيجار والتعويض عن الضرر من جراء تأخر المستأجر في دفع مبلغ الإيجار².

المطلب الرابع: التزام المستأجر برد العين المؤجرة

سنعالج هذا الالتزام من خلال فرعين الفرع الأول بعنوان إجراءات رد العين المؤجرة والفرع الثاني إخلال بالتزامه في رد العين المؤجرة.

الفرع الأول: إجراءات رد العين المؤجرة:

لقد نصت المادة 502 من القانون المدني على هذا الالتزام كما يلي "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".
فمن هذا النص يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار يرد كل ما تسلمه بمقتضى عقد الإيجار وإن تنفيذ المستأجر لالتزامه برد العين المؤجرة يكون موضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولي عليها استيلاء مادياً ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي طريق من العلم إذا لم يتطلب القانون لذلك شكلاً خاصاً³.

¹ عز الدين سيار، المرجع السابق، ص27.

² يمينة حوجو، المرجع السابق، ص84.

³ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص420.

كما يجب على المستأجر رد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت التسلم وهذا ما نصت عليه المادة 503 فقرة 01 من القانون 05-07 بقولها "يجب على المستأجر أن يرد العين بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محضر او بيان وصفي بذلك"¹.

وانطلاق من نص المادة يجب التفرقة بين حالتين حالة تسلم العين بمحضر معاينة أو بيان وصفي فإذا كان المستأجر قد تسلم العين بمحضر يبين حالتها فالعبرة عن الرد تكون بذلك المحضر ويكون دليلا على حالة العين وينظر إلى مطابقتها وقت ردها أما الحالة الثانية فهي حالة تسلم العين دون محضر أو بيان وصفي ففي هذه الحالة يفترض أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة هذا حسب نص المادة 503 فقرة 02 من القانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني وإذا وقع خلاف حول حالة العين فعلى المستأجر إثبات عكس القرينة المقررة في هذا النص أي يثبت أنه لم يتسلم العين في الحالة التي يدعيها المؤجر.

وأما في مكان رد العين فينبغي أن يكون في المكان المتفق عليه فإن لم يوجد اتفاق وجب الرد في مكان وجود العين المؤجرة أو في المكان المحدد عرفا².

هذا وقد يتطلب رد العين نفقات والتي يجب الرجوع فيها للقواعد العامة فطبقا لنص المادة 283 قانون مدني³ التي تجعل نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، ويعد المستأجر في هذه الحالة هو المدين بنفقات الرد.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال برد العين المؤجرة:

إذا تأخر المستأجر أو امتنع عن رد العين كان للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وذلك بإجبار المستأجر برد العين المؤجرة متى كان ذلك ممكنا وذلك برفع دعوى استعجالية مطالبا فيها بإخلاء العين المؤجرة وله أن يطلب غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير في الرد طبقا لنص المادة 174 من القانون المدني.

¹ محمدي فريدة، المرجع السابق، ص80.

² يمينة حوحو، المرجع السابق، ص87.

³ المادة 283 من القانون المدني تنص " تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك".

وفي حالة تعذر التنفيذ العيني جراء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد سواء عند رفضه ردها أو تأخر في ردها في حالة متدهورة لحق بها هلاك أو تلف فيكون للمستأجر طلب التعويض طبقاً لنص المادة 502 من القانون المدني يقدر على أساس القيمة الإيجارية للعيب أي الأجرة المماثلة لقيمة العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار وليس الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار السابق¹.

وفي حالة رد العين بغير الحالة التي تسلمها المستأجر يلزم المستأجر بالتعويض إلا إذا أثبت أنه قد بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي فهنا تنتفي عنه المسؤولية².

¹ يمينة حوحو، انفس المرجع، ص 89.

² محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 81.

الختمة

خاتمة:

من خلال عرضنا المتواضع فقد حاولنا تسليط الضوء على عقد الإيجار في ظل القانون المدني الجزائري بدراسة العلاقة الإيجارية وما يترتب عنها من آثار في ظل أحكام القانون المدني خاصة الأحكام المعدلة في سنة 2007، ولقد مرت دراستنا بعدة نقاط ابتداء بالوقوف على أحكام عقد الإيجار المدني في الفصل الأول وهذا بتعريف عقد الإيجار وتبيان خصائصه ثم عرجنا إلى تمييزه عن العقود المشابهة له وتحديد طبيعته القانونية في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني تناولنا إبرام عقد الإيجار بالتطرق إلى الأركان العامة لعقد الإيجار وهي التراضي والمحل والسبب ثم تناولنا الأركان الخاصة وهي المدة والشكلية في عقد الإيجار وأما في الفصل الثاني فكان بعنوان آثار عقد الإيجار المدني وما يترتب عنها من التزامات للمؤجر بدءا من تسليم العين المؤجرة والالتزام بصيانة العين والالتزام بضمان التعرض ثم الالتزام بضمان العيوب الخفية هذا في المبحث الأول أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى التزامات المستأجر وتناولنا فيه التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق والالتزام بالمحافظة عليها والالتزام بدفع بدل الإيجار وأخيرا الالتزام بردها إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار.

ومن أهم ما خلصت إليه دراستنا من نتائج :

- 1/ نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الإيجار في القانون المدني وجعل من الكتابة ركن ووسيلة للإثبات فحبذا لو أن المشرع اشترط الكتابة الرسمية في إبرام عقد الإيجار كان ذلك أوثق للحقوق مع اعتماد نموذج موحد لعقد الإيجار يسهل كيفية إثباته.
- 2/ أغفل المشرع تحديد مرة الإيجار بحدّها الأقصى وحدّها الأدنى ليفتح بذلك المجال لتعسف المؤجر في استعمال هذا الحق ويجعله تحت رحمته ويسلب المستأجر الاستقرار.
- 3/ نظرا للاختلاف الموجود بين عقد البيع وعقد الإيجار من حيث الطبيعة والخصائص نحبذ أن المشرع ألغى النصوص المنظمة لتسليم المبيع وأن يفرد تسليم العين المؤجرة نصوصا خاصة بها.

4/ لقد اهتم المشرع الجزائري بتنظيم إيجار العقارات والمنقولات ذات الحجم أو القيمة الكبيرة وأهمل ما دون ذلك من إيجار السيارات الذي عرف انتشارا كبيرا ونماذج إيجاره تعد عقود إذعان بالنسبة للمستأجر الذي لا يكون أمامه إلا الموافقة عليها.

قائمة المصادر والمرجع

*القران الكريم رواية ورش لقراءة الامام نافع.

المعاجم:

ابن منظور، لسان العرب، تولى التحقيق الاستاذ عبد الله علي الكبير - محمد احمد حسب الله - هاشم محمد الشاذلي - طبعة جديدة محققة و مشكولة شكلا كاملا و مذيبة بفهارس مفصلة - دار المعارف - القاهرة - مصر - بدون سنة.

المؤلفات:

01- جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الايجار، بدون طبعة، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، لبنان، 2013.

02- جميلة دوار، عقد الايجار في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار طليطلة للنشر، المحمدية-الجزائر، 2011.

03- رمضان ابو السعود، العقود المسماة عقد الايجار الاحكام العامة، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر ، 1999.

04- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس، المجلد الأول،العقود الواردة على الإنتفاع بالشئ، الإيجار و العارية،دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1963

05 - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، بدون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية،مصر ، 2000.

06 - عكاكة فاطمة الزهراء ، التزامات المؤجر على ضوء تعديل القانون المدني ، الطبعة الأولى، دار الضحى للنشر و الاشهار، الجلفة، الجزائر، 2021 .

- 07- محمد قدري باشا، كتاب مرشد الحيران الى معرفة احوال الناس على مذهب الامام ابي حنيفة النعمان، الطبعة الثانية، المطبعة الكبرى الاميرية مصر المحمية، سنة 1891.
- 08 - مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام عقد الايجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، 2002.
- 09 - يمينه حوحو، أحكام عقد الايجار في القانون الجزائري، بدون طبعة، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء-الجزائر، 2021.

الرسائل العلمية:

- 1 - أسعد فاطمة نظرية العقد الموقوف في الفقه الاسلامي وتطبيقها في القانون المدني الجزائري أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري سنة 2015.
- 2 - بن عودة ناجية اثبات عقد الايجار المدني في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم 2019/2018.
- 03- عكاكة فاطمة الزهراء التزام المؤجر بضمان التعرض و الاستحقاق في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 السنة الجامعية 2015/2014

المقالات العلمية:

- 01 - شيخ سناء تحليل بعض إشكاليات عقد ايجار المساكن في القانون الجزائري مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية المجلد 04 العدد 02 جامعة خميس مليانة الجزائر سنة 2018.
- 02 - عبد القادر علاق الايجار المدني في التشريع الجزائري مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 01 العدد 03 سنة 2018.

- 03 - عز الدين سيار التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني مجلة الدراسات القانونية المقارنة المجلد 02 العدد 01 سنة 2016.
- 04 - عز الدين سيار التزام المستأجر بالوفاء ببذل الايجار وفقا للقانون 05/07 المجلد الجزائري للحقوق والعلوم السياسية المجلد 01 العدد 01 سنة 2016.
- 05 - مودع أمين حماية اموال القصر على ضوء تعديل قانون الاسرة الجزائري مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية و السياسية المجلد 05 العدد 01 سنة 2021.

المحاضرات:

- 01 بطيمي حسين، الشكلية في العقود تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار ثلجي الاغواط السنة الدراسية 2015 / 2016.
- 02 محمدي فريدة، عقد الايجار وفقا للقانون 05/07 المتضمن تعديل القانون المدني كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة السنة الدراسية 2008 / 2009.

النصوص القانونية والتنظيمية:

أ-القوانين:

- 01-قانون رقم 84- 11 المؤرخ في 09 جوان 1984 يتضمن قانون الاسرة جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 24 صادرة في 24 جوان 1984.
- 02-قانون رقم 05 - 10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم لقانون المدني الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44 صادرة بتاريخ 26 جوان 2005.
- 03-قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 31 صادرة في 13 ماي 2007.

04-قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14 صادرة في 06 مارس 2011.

ب-الأوامر:

01-الامر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78 صادرة في 26 سبتمبر 1975.

02-الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 92 بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

ج-المراسيم:

01-المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14 صادر بتاريخ 01 مارس 1993

02-المرسوم التنفيذي الملغى 94-69 مؤرخ في 19 مارس 94 متضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 17 صادرة بتاريخ 30 مارس 1994.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	فهرس المحتويات
01	مقدمة
	الفصل الأول: أحكام عقد الإيجار المدني.
07	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار.
07	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وبيان خصائصه
07	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار
08	الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار
11	المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له وطبيعته القانونية
11	الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له
15	الفرع الثاني الطبيعة القانونية لعقد الإيجار
16	المبحث الثاني: إبرام عقد الإيجار.
16	المطلب الأول: الأركان العامة لعقد الإيجار
17	الفرع الأول: التراضي
24	الفرع الثاني: المحل والسبب
30	المطلب الثاني: الأركان الخاصة لعقد الإيجار
31	الفرع الأول: المدة في عقد الإيجار
32	الفرع الثاني الشكلية في عقد الإيجار
	الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار المدني.
42	المبحث الأول: إلتزامات المؤجر.
42	المطلب الأول: الإلتزام بتسليم العين المؤجرة
42	الفرع الأول: مضمون الإلتزام بالتسليم
45	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالإلتزام بالتسليم
47	المطلب الثاني: الإلتزام بصيانة العين المؤجرة

48	الفرع الاول: مضمون الالتزام بصيانة العين المؤجرة
49	الفرع الثاني: جزاء الاخلال بالالتزام الصيانة
50	المطلب الثالث: الإلتزام بضمان التعرض
50	الفرع الأول: ضمان التعرض الصادر من المؤجر والغير
53	الفرع الثاني: جزاء الاخلال بالالتزام ضمان التعرض
54	المطلب الرابع: إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
54	الفرع الاول: مفهوم العيب غي العين المؤجرة
56	الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن تحقق العيب الخفي الموجب للضمان
58	المبحث الثاني: إلتزامات المستأجر.
58	المطلب الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب الاتفاق او بحسب ما اعدت له وعدم إجراء تغيير بها
58	الفرع الاول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب الاتفاق او بحسب ما اعدت له
60	الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم اجراء تغيير بالعين المؤجرة
61	المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
61	الفرع الاول: التزام المستأجر ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة
63	الفرع الثاني مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق أو بسبب اخر
64	المطلب الثالث: إلتزام المستأجر بدفع بدل الايجار
64	الفرع الاول: مضمون الالتزام بدفع بدل الإيجار
67	الفرع الثاني: ضمانات الوفاء ببذل الايجار
69	المطلب الرابع: إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة
69	الفرع الاول: إجراءات رد العين المؤجرة
70	الفرع الثاني: جزاء الاخلال برد العين المؤجرة
73	خاتمة.
76	قائمة المصادر والمراجع.