

جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مطبوعة بيداغوجية موجهة:

لطلبة السنة الثالثة - ليسانس -

وطلبة الماستر - تخصص قانون العقود والمسؤولية -

بعنوان:

"محاضرات في عقد الإيجار"

من إعداد: د. أحمد داود رقية

أستاذة محاضرة "أ"

السنة الجامعية: 2018/2017

قائمة المختصرات:

القانون المدني الجزائري: ق.م.ج.

الجريدة الرسمية: ج.ر.

الصفحة: ص.

الطبعة: ط.

الجزء: ج.

دون دار نشر: د.د.ن

مقدمة:

لم يكن عقد الإيجار معروفا في الزمن الماضي، حيث ساد آنذاك النظام الطبقي القائم على طبقة الملاك للأرض والبيوت، وطبقة الرقيق الذين يعملون في الأرض ويخدمون في البيوت، مما نجم عنه عدم حاجتهم لأماكن لإيجارها بغرض السكن فيها.

وما لبثت الحياة أن انقلبت رأسا على عقب، فتغيرت عبيد تحرروا وسموا إلى طبقة أعلى، وملاك أضاعوا ما يملكون بين لحظة وضحاها، فاضطروا إلى تلمس أسباب العيش من كسب أيديهم. فنشأ تبعا لذلك عقد الإيجار، كوسيلة قانونية يلجأ إليها بعض الملاك لتأجير أملاكهم للطبقة العاملة، مقابل تقسيم الغلة مع أصحاب المال، بشرط أن تتقاضى نصيبها في شكل أجره وفقا لعقد الإيجار، لذلك يعتبر عقد الإيجار من أقدم العقود، بسبب وجود طبقة تحتاج للسكن ولا تستطيع تملكه، هذا من جهة.

ومن جهة ثانية فإن الإنسان يبحث دوما عن مسكن يأويه وأفراد عائلته، ولكن يتعذر على الكثير من الناس تملك مساكن لضعف مواردهم حيث ليس لهم القدرة على امتلاكها، مما يضطرهم وفي سبيل الحصول عليها إلى إبرام عقود إيجار للانتفاع بالمحلات السكنية¹.

الأهمية النظرية والعلمية للموضوع: لا تخفى الأهمية البالغة لعقد الإيجار، إذ يعتبر الوسيلة الأساسية لحصول محدودي الدخل من أفراد المجتمع، على منافع الأموال التي لا يستطيعون امتلاكها، حيث يعتبر هذا العقد من أهم عقود المسماة، ومن أكثرها انتشارا في الواقع، نظرا لدوره في تحديد العلاقة التعاقدية بين الأطراف، بحيث يتيح للمؤجر استغلال ملكه، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك، لاسيما في ظل وجود استمرارية الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، وهو ما من شأنه أن يؤدي إلى كثرة المنازعات وتنوعها.

¹ - رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996، ص 9.

أضف إلى ذلك أنه ورغم كونه موضوع متداول ومتجدد، إلا أنه يحتاج لدراسة مستمرة، ما يتجلى من خلال كثرة الإصلاحات والتعديلات التي جاء بها المشرع في ميدان الإيجار، لاسيما بشأن إيجار العقارات²-محل الدراسة-، بنصوص القانون المدني، الصادر بموجب الأمر 75-59³ المعدل والمتمم⁴، في المواد من 467 إلى 537، أي في 71 مادة⁵، بل وعززها بعدة نصوص أخرى، مثل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁶.

وفضلا عن ذلك فإن لهذا الموضوع أهمية كبيرة من الناحية النظرية والعملية، تتمثل فيما يلي:

- توضيح المقصود بعقد الإيجار.
- إبراز أهمية تحديد الآثار المترتبة عن عقد الإيجار والمتمثلة في التزامات كل من المؤجر والمستأجر.
- بيان الحلول الودية لكل من المتعاقدين دون اللجوء إلى القضاء إذا لم يستلزم ذلك.
- كما تمثل الهدف من وراء هذا الموضوع، في إثراء المكتبة بمراجع متعمقة بعقد الإيجار بغية المساهمة في نشر الوعي لدى المكلفين، وكذلك الرغبة في إيضاح الحلول والإشكالات التي تقع بين المؤجر والمستأجر في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، وكذلك شرح تنظيم المشرع الجزائري لآثار هذا العقد وتطبيق القواعد العامة عليه بنصوص صريحة، وتوضيح ما قد يكون في هذا التطبيق من خفاء وتبيين ما قد يثيره من إشكالات، أهمها على الإطلاق: ما مضمون الأحكام التي خص بها المشرع الجزائري عقد إيجار العقارات بالنظر إلى أهميته؟

الإشكال الذي سيتم الإجابة عليه من خلال هذه المطبوعة، التي تشتمل على باين، حيث تم التطرق في الباب الأول لمفهوم عقد الإيجار، وكذا لأركانه.

²- يخص المشرع الجزائري جل اهتمامه لإيجار العقارات أكثر من إيجار المنقولات.

³- المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج ر رقم 78 لسنة 1975.

⁴- القانون 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 78.

⁵- تم إلغاء العديد من تلك النصوص بمقتضى المرسوم التشريعي 93-03 وكذا بموجب القانون 05-07.

⁶- المؤرخ في 01 مارس 1993، ج ر رقم 14 لسنة 1993.

أما الباب الثاني فلقد تضمن الآثار المترتبة عن هذا العقد، سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر على حد سواء، من حيث تحديد التزامات كل منهما.

الباب الأول:

مفهوم عقد الإيجار

الباب الأول: مفهوم عقد الإيجار:

ما من شك في أن تحديد مفهوم عقد الإيجار يفوق أهمية تبيان المقصود بعقد البيع، لما لهذا العقد من أوصاف تميزه عن عقد البيع، مما تحتم على إثره أفراد فصل كامل لتوضيح المقصود به (الفصل الأول)، من ثم التطرق لتبيان أركانه (الفصل الثاني)

الفصل الأول: مفاد عقد الإيجار:

يقتضي تحديد مدلول عقد الإيجار، ضرورة تسليط الضوء على المقصود به (المبحث الأول)، ثم تمييزه عن أهم العقود المشابهة له (المبحث الثاني).

المبحث الأول: المقصود بعقد الإيجار:

يستوجب تبيان المقصود بهذا العقد، التطرق لكل من تعريفه (المطلب الأول)، ثم توضيح خصائصه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعريف بعقد الإيجار

لغة أو اصطلاحاً، على النحو التالي:

الفرع الأول: تعريف الإيجار لغة:

يطلق الإيجار لغة على ما يعطى من الكراء لمن قام بعمل ما جزاءً على عمله، يقال أجزّ وأجرة وإجارة وأجره وأجره، إذا أثابه على عمله، ولا يقال إلا في النفع دون الضرر، من ثم أجزر، يؤجزر، تأجير العين أي الكراء⁷.

الفرع الثاني: تعريف الإيجار اصطلاحاً:

⁷ علي بن إسماعيل بن سيده، المحكم والمحيط الأعظم، تحقيق عبد الحميد هندراوي، دار الكتب العلمية، ط 1، ج 07، بيروت، لبنان، 2000، ص 484 و 485.

الإيجار في الاصطلاح، عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء، لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، ويكون الثمن في الأصل مالا، كما يجوز أن يكون تقديم عمل، حسب نص المادة 467 ق م المعدلة بالقانون 07-05.

مما يستفاد منه أن عناصر الإيجار هي: التمكين من الانتفاع، الأجرة، المدة، والشيء المؤجر الذي يكون معيّنًا بالذات وغير قابل للاستهلاك.

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار:

ينفرد عقد الإيجار تبعاً لما تم بيانه، بجملة من الخصائص يشترك في بعضها مع باقي العقود، في حين يستأثر ببعض الآخر، الخصائص التي تتجلى في النقاط التالية:

الفرع الأول: عقد الإيجار من العقود الرضائية الملزمة لجانبين:

1- عقد الإيجار عقد رضائي:

حيث يكفي لانعقاده تراضي الطرفين، بمعنى توافق إرادتي المؤجر والمستأجر على إبرام العقد، دون أن يتطلب قانوناً إفراغه في شكل معين، وهو الأصل في الإيجارات المبرمة قبل 1993، غير أن المشرع الجزائري قرر إفراغ عقد الإيجار في شكل معين، بموجب نص المادة 1/21 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أي وفق نموذج معين ثم تحديده بموجب المرسوم التنفيذي 94-69⁸ المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

لكن بموجب القانون 07-05، الذي ألغى بموجب المادة 2/08 منه المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، حيث أصبح إفراغ عقد الإيجار في الشكل الكتابي مطلوباً، ويطرأ على تخلفها بطلان العقد حسب المادة 467 مكرر 04.

2- عقد الإيجار ملزم لجانبين:

⁸ المؤرخ في 1994/03/01، ج ر عدد 17 لسنة 1994.

طالما أنه عقد ينشئ التزامات متقابلة، على كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، بالمقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة، حيث أن التزامات كل منهما هي سبب التزام الطرف الثاني، وهي التزامات مرتبطة فيما بينها، كما سيتم بيانه في الباب الثاني من الدراسة.

الفرع الثاني: عقد الإيجار من العقود المعاوضة، المحددة بزمن:
1- عقد الإيجار من عقود المعاوضة:

حيث أن كل طرف يتنازل عما يخصه مقابل ما يحصل عليه من الطرف الثاني، ومنه فإن كل من المؤجر ومن المستأجر يأخذ مقابل لما يعطيه⁹، لذلك يعتبر الإيجار من العقود الدائرة بين النفع والضرر¹⁰.

2- عقد الإيجار من عقود المدة (المستمرة):

يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً في عقد الإيجار، وبذلك يختلف عن العقود الفورية التنفيذ، فعنصر الزمن مرتبط بكل من عنصر المنفعة والأجرة، والمنفعة لا تتصور إلا في الزمان، والأجرة أيضاً تحسب على أساس مدة الانتفاع، والعبرة هنا ليست بالمنفعة التي استفاد منها المستأجر، وإنما بالتمكين من الانتفاع بالشيء لفترة زمنية محددة.

كما أن عقد الإيجار من العقود المستمرة التنفيذ، لأن المنفعة تتحقق شيئاً فشيئاً، مما يعني أنه في حالة الفسخ لا يعود المتعاقدان إلى ما كانا عليه سابقاً¹¹.

الفرع الثالث: عقد الإيجار من عقود الإدارة الواردة على المنفعة:

⁹ - يراجع محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، ج 3، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1995، ص 10.
¹⁰ - سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، دار النشر للجامعات المصرية، ط 2، القاهرة، مصر، 1954، ص 23 وعبد المنعم البدر، العقود المسماة: الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، 1961، ص 08.
¹¹ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 10 و 11.

حيث أنه ليس من عقود التصرف، إذ لا يترتب على التأجير خروج الشيء من ذمة المؤجر، وإنما الحاصل أن المؤجر يترك غيره ينتفع بالشيء أو بثماره مدة معينة، فالمستأجر لا يملك العين المؤجرة وإنما ينتفع بها إلى غاية انتهاء مدة الإيجار، لذلك فهو فلا يرد إلا على الأشياء التي ينتفع بها ولا تملك بمجرد الاستعمال¹².

المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن بعض العقود الأخرى:

على الرغم من أن خصائص عقد الإيجار السابقة تميزه عن غيره من العقود، ومع ذلك فقد يتشابه مع غيره من العقود فيصعب التمييز بينهما، حيث أنه يقع على المنفعة، في حين تقع بقية العقود على الملكية كالبيع والمقايضة، كما سيلبي بيانه:

الفرع الأول: تمييز عقد الإيجار عن بعض العقود الواردة على الملكية:

1- تمييز الإيجار عن عقد البيع:

قد يتشابهما وخاصة في بعض أنواع العقود، عندما يتعلق الأمر ببيع المنفعة وهي الثمار المستقبلية، فقد يصعب التكييف بين اعتبار التمييز بين المحصول والثمار، فالمحاصيل تؤدي إلى انتقاص أصل الشيء كاستغلال المحاجر مثلا، فالعقد الوارد عليها يعتبر بيعا وليس إيجارا للأرض. أما الثمار التي تنتجها الأرض بصورة دورية دون الانتقاص من أصل الشيء، كالثمار الزراعية مثلا فيعد عقد بيع الثمار، إذا كان المالك يحتفظ لنفسه بحق استعمال الأرض محل العقد ويقوم بالزراعة بنفسه، أما إذا قام طرف آخر بهذه المهمة فيعتبر العقد في هذه الحالة إيجاراً¹³.
أضف إلى ذلك ما يلي:

¹² - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 23.

¹³ - يراجع لأكثر تفاصيل: أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر،

- عقد البيع من أعمال التصرف، في حين أن الإيجار من أعمال الإدارة.
- عقد البيع من عقود الملكية البائع، حيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء للمشتري، الإيجار من عقود المنفعة، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من منفعة الشيء.
- يتحمل المشتري في عقد البيع تبعة الهلاك بعد تسليم المبيع، في حين يقع هلاك العين المؤجرة في عقد الإيجار على عاتق المؤجر¹⁴.

2- تمييز الإيجار عن عقد البيع الإيجاري:

يرد عقد البيع الإيجاري على المنقولات والعقارات، وهي عقود إيجار يعتبر المقابل الذي يدفع بالتقسيط هو الأجرة، بشرط احتفاظ المستأجر بالشيء على سبيل الملكية، في نهاية الإيجار وإتمام دفع الأقساط، ويعتبر هذا الشرط وعدا بالبيع.

إلا أن الفقهاء يعتبرون هذه العقود بيعا، لكن مصلحة البائع تقتضي اعتباره إيجارا لضمان حصوله على الثمن، وقد أثارَت هذه العقود مشكلة في تكييفها، فقد اعتبرها البعض إيجارا مضمنا وعدا بالبيع، واعتبرها البعض الآخر إيجارا معلقا على شرط فاسح وبيعا معلقا على شرط واقف، وفي الحالتين الشرط هو دفع كل الأقساط¹⁵.

الفرع الثاني: تمييز الإيجار عن كل من عقد الوديعة والعارية:

1- تمييز عقد الإيجار عن عقد الوديعة:

يعتبر عقد الوديعة حسب نص المادة 590 ق م، ذلك العقد الذي يلتزم شخص أن يسلم شيئا منقولاً لآخر، على أن يتولى حفظ الشيء لمدة معينة وعلى أن يردّه عينا.

¹⁴ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 23.

¹⁵ - انظر أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 41.

من ثم قد يلتبس عقد الإيجار بعقد العارية في عدة تطبيقات، كأن يضع شخصا أشياء مملوكة له في مكان مملوك لشخص آخر، دون معرفة ما إذا كان العقد إيجار لهذا المكان أو وديعة لهذه الأشياء، فالعقد الذي تسمح فيه إدارة أحد المعارض لشخص بوضع منتجاته في مكان معين من المعارض، فهنا يختلف تكييف هذا العقد، فإن كان المعارض يلتزم بحفظ المعروضات كان العقد وديعة، وإن تركت حراستها لصاحب المعروضات كان العقد إيجارًا.

أضف إلى ذلك أن المودع في عقد الوديعة لا ينتفع بالعين المودعة كما لا يلتزم بدفع الأجرة، في حين أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، كما أن المودع ملزم برد العين للمودع فور طلبه، أما المستأجر فلا يرد العين المؤجرة إلا بعد انتهاء مدة الإيجار.

ناهيك عن أن المتعاقد في عقد الوديعة يهدف إلى حفظ شيء للمتعاقد الآخر، في حين يرمي أحد المتعاقدان في عقد الإيجار إلى الانتفاع بالشيء موضوع العقد¹⁶.

2- تمييز عقد الإيجار عن عقد العارية:

عرف المشرع الجزائري عقد العارية في المادة 538 ق م بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين إلى أن يرده بعد الاستعمال."

بالتالي يرد كل من العقدين في الأصل على الانتفاع بشيء، مع ذلك فالفارق الأساسي بينهما، حيث أن إيجار الانتفاع يكون بمقابل، أما العارية فهي انتفاع بدون مقابل أو بدون عوض. مع ذلك قد تثور الصعوبة عندما يكون عقد العارية مقابل أجرة مستترة، كأن يؤجر شخص مسكن تحت غطاء إعاره، فهل هذا العقد عقد عارية أم عقد إيجار؟

يكون إثبات عقد الإيجار بموجب القانون المدني الجزائري، بحد أدنى بوصلات الأجرة التي

¹⁶ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 31 و 32.

يسلمها المؤجر إلى المستأجر¹⁷ وإلا اعتبرت عارية، مع وجوب إثبات ذلك من قبل المعير في حالة شغل المستعير المسكن حتى لا يتمسك بحق البقاء قبل التعديل، أما بعد التعديل وطبقاً للمادة 475 مكرر، فإن إثبات عقد الإيجار يكون كتابة وإلا كان العقد باطلاً.

- عقد العارية من عقود التبرع، أما عقد الإيجار من عقود المعاوضة.

- يقع على عاتق المستعير عبء نفقات صيانة الشيء المعار، في حين يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويلتزم المستأجر بدفع المقابل¹⁸.

كما قد يقع التباس بين العقدين في الأمثلة التالية:

1/ إذا باع شخص لآخر أرض مع اشتراط إبقاء حق الصيد لصالحه؛ فهل العقد مثبت على عقد عارية دون مقابل، أم أنه عقد مثبت على عقد إيجار؟ الراجح أن العقد إيجار لأن البائع أبقى على حق الصيد لنفسه، وراعى عند تقاضي المبلغ إنقاص مقابل التمتع.

2/ في حالة تبرع أحد الأثرياء بمدرسة لغرض خيري، فيتم تحرير عقود تثبت إيجار هذه الأماكن لمدة طويلة مع التنازل عن الأجرة، فالعقد هنا عارية ساتر للإيجار¹⁹.

الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار عن بعض العقود الواردة على العمل:

1- تمييز الإيجار عن عقد المقاولة:

يستفيد أحد المتعاقدين في عقد المقاولة من عمل الطرف الآخر، أما في عقد الإيجار فيستفيد أحد المتعاقدين من شيء يقدمه الطرف الآخر.

يلتبس الأمر بينهما حين يرد العقد على عمل أحد المتعاقدين، وعلى الانتفاع بشيء يقدمه المتعاقد الآخر في الوقت نفسه، العقد الذي يتفق بموجبه مالك البناء مع أحد الأشخاص على أن

¹⁷ - قبل التعديل.

¹⁸ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 28.

¹⁹ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 12 و 13، وراجع عصام سليم أنور، الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر،

2006، ص 64.

يصنع إعلانات على جدران المبنى، فإن قام مالك البناء بعملية وضع الإعلانات وتركيبها كان العقد مقاولة، وإذا قام بذلك صاحب الإعلانات كان العقد إيجاراً.

- إذا اتفق مع أحد الجرائد المشهورة على ترك فراغ في الجريدة لنشر إعلان عن نشاط أو مشروع معين، بشرط تقاضي نسبة معينة فالعقد مقاولة لأنه قدم مقابل لعمل معين²⁰.

2- تمييز الإيجار عن عقد الوكالة:

الوكالة نوع من النيابة القانونية، بإحلال إرادة النائب محل إرادة الأصيل لإبرام تصرف قانوني لحساب هذا الأخير، بينما المستأجر ينتفع بالشيء لحساب نفسه، إلا أنه قد يلتبس الإيجار بالوكالة في بعض الحالات، كأن يكلف شخص له مبان شخصاً آخر، فهل يعتبر هذا الأخير وكيلاً عن المالك في التأجير، أم مستأجر لهذه المباني ثم يقوم بتأجيرها بعد ذلك لحسابه الخاص؟ إذا اتفق المالك على أن يحصل على مبلغ معين، بغض النظر عن المبلغ الذي يحصل عليه الشخص من تأجير المباني، كان العقد إيجاراً، أما إذا اتفقا على أن الشخص الآخر يحصل على مبلغ معين من أجره المباني كان العقد وكالة، وتقوم علاقة مباشرة بين المالك والمستأجرين من الباطن.

3- تمييز الإيجار عن عقد العمل:

يؤدي أحد المتعاقدين في عقد العمل خدمة للمتعاقد الآخر، تحت إشرافه وإدارته مقابل أجر متفق عليه، فهو يختلف على الإيجار حيث يرد على المنفعة، في حين يرد العمل على الخدمات التي يؤديها العامل.

غير أنه قد يلتبس الأمر بين المتعاقدين، حينما تعطي شركة سيارات مثلاً سيارة أجرة لسائق للعمل عليها مقابل أن يعطي للشركة نصيباً معيناً ويأخذ باقي الأرباح لنفسه، يعتبر العقد حينئذ عقد عمل لوجود رابطة التبعية بين الشركة والسائق، طالما أن المالك سيتدخل في استغلالها، أما في حالة وضعت السيارة بسائقها تحت تصرف أحد الزبائن، فيكون عقد عمل (نقل) إذا لم تبقى السيارة عنده

²⁰ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 32، و محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 14.

فترة طويلة من الزمن، أما إذا أبقاها عنده مدة من الزمن فهو عقد إيجار، طالما أن العقد منصرف على تسليم السيارة دون تدخل من المالك²¹.

د/أحمد داود رقية

²¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 32، 33.

الفصل الثاني: أركان عقد الإيجار

يسري على عقد الإيجار ما يسري على غيره من العقود بشأن الأركان المتطلبة لصحته، والمتمثلة في التراضي (المبحث الأول)، المحل (المبحث الثاني) والسبب، والذي لا جديد بشأنه في عقد الإيجار، إذ يكفي الرجوع بشأنه إلى النظرية العامة في السبب، أما المحل فمزوج يتمثل في منفعة العين المؤجرة ودفء الأجرة.

غير أن القانون رقم 05-07 قد أضاف الشكلية كركن جديد (المبحث الثالث)، حيث أصبح عقد الإيجار عقدا شكليا.

المبحث الأول: التراضي في عقد الإيجار:

لا يختص عقد الإيجار عموما، بقواعد خاصة بشأن ضرورة تراضي طرفيه وتطابق إرادتهما، يكفي الرجوع بخصوصها إلى القواعد العامة، حيث يتم التراضي على ماهية العقد، العين المؤجرة، مدة الإيجار وكذا الأجرة.

غير أن عقد الإيجار يثير مسائل أخرى بالغة الأهمية، منها صيغة التراضي وأوصافه (المطلب الأول) وكذا صحة التراضي (المطلب الثاني)، ما سيتم التطرق إليه فيما يلي:

المطلب الأول: صيغة التراضي وأوصافه:

سيتناول هذا المطلب بالدراسة مسألة مدى اشتراط المشرع لصيغ معينة لإبرام عقد الإيجار (الفرع الأول)، ثم للأوصاف التي قد تلحق بعقد الإيجار فتعدل ما في أصله من بساطة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صيغة التراضي:

يشترط في التراضي أن يقع على عناصر ثلاثة هي: منفعة العين المؤجرة، بأن يقصد كل من المؤجر والمستأجر إبرام عقد الإيجار، ثم الاتفاق على المدة، وهي مقياس الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يشترط التراضي بشأن الأجرة، وهي مقابل الانتفاع.

كما يشترط فيه أن يكون حقيقيا لا صوريا، وأن باتا لا مجرد مفاوضات أو إظهار للاستعداد له.

الفرع الثاني: أوصاف التراضي:

والتي قد تتعلق بوجود العقد، فتجعله غير مؤكد، حيث يجوز أن يعلق انعقاد عقد الإيجار على شرط، كتأجير مسكن بشرط إتمام بناءه أو تأجير مكان بشرط دفع مقدم للأجرة²².

المطلب الثاني: صحة التراضي:

لا يستأثر عقد الإيجار بشأن صحة التراضي بأي خصوصيات، بخصوص صحة الرضا(الفرع الأول) وتوافر الأهلية لدى كل من طرفيه(الفرع الثاني).

الفرع الأول: عيوب الإرادة:

تسري لقواعد العامة في نظرية العقد على عيوب التراضي في عقد الإيجار، والتي تتمثل في الغلط، التدليس، الإكراه والاستغلال.

ومع ذلك، يوجد لعب الغلط تطبيقات كثيرة خاصة بالنسبة للغلط في الشخص، حيث تبدو شخصية المستأجر محل اعتبار في الكثير من الحالات بالنسبة للمؤجر، الذي يحق له أن يطلب إبطال العقد للغلط إذا أجر مسكنا في منزل مخصص لسكن العائلات إلى شخص معتقدا أنه متزوج، فتبين أنه أعزب²³.

الفرع الثاني: الأهلية:

يتعلق الأمر بأهلية التأجير والاستئجار(الفقرة الأولى)، وكذا بصاحب الحق في الإيجار(الفقرة الثانية)، كما سيلي توضيحه.

²² - لتفاصيل أكثر انظر سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 43 و44.

²³ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 25.

الفقرة الأولى: أهلية التأجير والاستئجار:

يحقق عقد الإيجار للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، دون أن تخرج هذه العين من ذمة المؤجر حيث يظل مالكا لها، غير أن خروج العين المؤجرة من حيازته وانتقالها للمستأجر، تتطلب أهلية التصرف حسب بعض الفقه، حتى يقع إيجاره صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية²⁴.

في حين الراجح فقها، أن الأهلية اللازمة للتأجير هي تلك المتطلبة بشأن أعمال الإدارة²⁵، وهو ما يؤكدته المشرع الجزائري بموجب المادة 468 ق م، التي تنص على أنه: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك"، والتي يستخلص منها أن أعمال الإدارة الحسنة هي الأعمال التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة سنوات، أما الإيجارات التي تزيد عن هذه المدة، فتعتبر دائرة بين النفع والضرر، تكون قابلة للإبطال إذا أبرمها القاصر، من ثم توافر أهلية الإدارة يكفي للتأجير في كثير من الحالات.

أما بشأن أهلية الاستئجار(المستأجر)، يذهب جانب فقهي إلى ضرورة البحث عن مصدر الأجرة التي يتم تسديدها من قبل المستأجر، بغية التعرف على طبيعة الإيجار الذي أبرمه إذا كان من أعمال الإدارة أو التصرف، إذ يعتبر عقد الإيجار الذي يبرمه مستأجر قاصر عملا من أعمال التصرف، إذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاعا من أصل رأس المال، فيكون قابلا للإبطال لمصلحة المستأجر القاصر.

أما إذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاعا من ثمار رأس المال أو ناتج العين المؤجرة، فالإيجار يعدّ عملا من أعمال الإدارة، ويكون صحيحا إذا أبرم لمدة ثلاثة سنوات المنصوص عليها في المادة 468 السالف الإشارة إليها²⁶.

²⁴ - يراجع عصام سليم أنور، المرجع السابق، ص 30.

²⁵ - عبد المنعم البدرابي، المرجع السابق، ص 26.

²⁶ - محمدي فريدة، الاحتجاج بعقد الإيجار على مشتري العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، ج 37، رقم 01، لسنة 1999، ص 9.

الفقرة الثانية: بعض الإشكالات المترتبة على صاحب الحق في الإيجار:

تثير مسألة من له الحق في التأجير صعوبة، حيث قد يكون المؤجر هو مالك العين المؤجرة نفسه، غير أن ذلك لا يمنع من إقدام غيره على تأجيرها، كما في الحالات التالية:

البند الأول: إيجار المالك الذي زالت ملكيته للعين المؤجرة بأثر رجعي:

قد يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة وقت إبرام الإيجار، ولكن بعد ذلك تزول ملكيته للعين، كالموهوب له الذي يرجع الواهب له في هبته، فالمفروض في هذه الحالة أن تزول بأثر رجعي كافة التصرفات الصادرة منه والمتعلقة بالعين، ولكن من المتفق عليه أن أعمال الإدارة الصادرة من الدائن (المؤجر) زالت ملكيته بأثر رجعي، تظل نافذة رغم تحقق الشرط، حسب ما نصت عليه المادة 2/207 ق م.

بالتالي يقع هذا الإيجار صحيحا نافذا في حق المالك الجديد، طالما كان المستأجر من المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي حسن النية، وكان تاريخ صدور الإيجار قبل زوال الملكية²⁷، بشرط ألا تزيد مدة الإيجار عن ثلاث سنوات.

البند الثاني: الإيجار الصادر من مشتري أو بائع العقار قبل الشهر:

لا تنتقل ملكية العقار إلى المشتري إلا بعد الشهر حسب نص المادة 793 ق م، أما قبل ذلك فتكون له مجرد حقوق شخصية ويظل البائع مالكا للعين، فإذا قام بأي عمل متعلق بالعين يعتبر أنه تصرف في ملكه، ويمكن لدائني البائع الحجز على العقار ولا يستطيع المشتري رفع دعوى استحقاق لأنه ليس مالكا.

فالمشتري بعقد غير مشهر يستطيع مطالبة البائع بالتسليم، ويستطيع إذا أبرم عقد إيجار أن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر، كما يستطيع المستأجر عن طريق دعوى غير مباشرة مطالبة البائع بالتسليم.

²⁷ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 23.

لكن إذا كان البائع قد أجر العين لمستأجر آخر وتسلمها هذا الأخير، فإن المشتري لا يستطيع المطالبة بتسليم العين ولا يكون له إذا لم يرد الإبقاء على الإيجار سوى المطالبة بالفسخ مع التعويض، لأن الإيجار الصادر من البائع إيجارا صحيحا صادر من المالك، ولأن كل من المستأجر والمشتري دائن بحق شخصي لا غير²⁸.

البند الثالث: الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا:

تنتقل إلى الدائن المرتهن رهنا حيازيا حيازة العين المرهونة، مما يخول له الحق في إدارتها واستغلالها طبقا لنص المادة 985 ق م، ولهذا يكون له تأجير العين إلى الراهن نفسه، أو إلى الغير ما لم يتفق على خلاف ذلك في عقد الرهن.

مما يترتب عليه أن الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا لا يكون نافذا في حق كل من المدين الراهن وكذا الغير، التي تقتضيها إدارة المال وهي ثلاث سنوات باعتباره من أعمال الإدارة، كما يمكن أن يجدد الإيجار إذا لم ينقضي الرهن بعد.

البند الرابع: تأجير المال الشائع:

تعتبر الملكية حافزا للأفراد للقيام بالعمل والإنتاج مما يؤدي إلى ازدهار الاقتصاد وتقدمه، والأصل أن الملكية تكون مفرزة، إذ يكون المال مملوكا لشخص واحد، أما إذا تعدد الملاك لشيء واحد، من غير أن يخصص لكل منهم جزء مادي معين فيه، كان كل منهم مالكا على الشيوع، أو مشتاعا، أو شريكا في الملك، وكل واحد من هؤلاء يملك حصته الشائعة ملكا تاما، وينتج عن ذلك أن يكون لكل شريك الحق في استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه، مع مراعاة حقوق الآخرين. وإن تعاصر الحقوق المتساوية للشركاء على الشيء الواحد، غالبا ما يؤدي إلى التنافس فيما بينهم في الحصول على منفعته، وهو ما يؤدي إلى الحد من قيمة هذه المنفعة، إن لم يعطها بالكامل، لأجل ذلك كان لا بد على المشرع أن يضع تنظيما خاصا للملكية الشائعة يراعى فيه التوفيق بين

²⁸ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 11.

تمكين المالك على الشيوخ من ممارسة سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، وبين الحقوق المماثلة والمعاصرة للشركاء الآخرين على نفس الشيء، لاسيما مسألة إدارة المال الشائع، بما فيها عقد الإيجار، من خلال وضع قواعد لهذه الإدارة من شأنها أن تيسر عليهم القيام بها، وأن تحسم ما يغلب وقوعه من خلافات بينهم.

كما يعد عقد الإيجار من عقود الإدارة، يلتزم من خلاله المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين محل العقد، وقد يكون المؤجر غير مالك للعين المؤجرة، بالتالي لا يستطيع أن يؤجرها، أو يؤجر ولو ما يعادل حصته منها، كما هو الحال بالنسبة للشريك في المال الشائع.

لذلك سنحاول توضيح الأحكام المنظمة للإدارة المعتادة للمال الشائع عن طريق الإيجار، سواء لأحد الشركاء أو للغير، ويتبين ذلك بمعالجة مسألة إيجار أغلبية الشركاء للمال الشائع (أولا)، وكذا حالة انفراد أحد الشركاء بإيجار المال الشائع دون موافقة بقية الشركاء²⁹ (ثانيا).

أولا: إيجار أغلبية الشركاء للمال الشائع: إن إيجار المال الشائع لا يكون صحيحا وناظدا في حق الشركاء إلا إذا صدر بإجماعهم، غير أن هذا الشرط قد يؤدي إلى تعطيل إدارة المال الشائع واستثماره، حيث يصعب إجماع الناس على أمر معين.

لذلك فقد تدخل المشرع ووضع نظاما متدرجا يكفل مواجهة الفروض المختلفة لإيجار المال الشائع، من خلال نص المادة 716 ق م ج³⁰، والذي يتضح منه أن هناك تدرجا في النظام الموضوع

²⁹ - نادية بوخرص، إيجار المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 9، ج 2، ديسمبر 2015، جامعة المدية، ص 309.

³⁰ - تنص المادة 716 ق م ج على ما يأتي: "يكون ملزما للجميع كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة، فإن لم توجد أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ التدابير اللازمة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع.

وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعا سواء أكان الخلف عاما أم كان خاصا، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم".

للإدارة المعتادة للمال الشائع، التي من صورها الإيجار بحسب ما إذا اتفقت الأغلبية على الإيجار أو لم تتفق، وهو ما سنفصله فيما يلي:

أ- **أغلبية الشركاء إيجار المال الشائع:** إذا اتفق أغلبية الشركاء على الإيجار يكون نافذاً في حقهم جميعاً، وتعد الأغلبية نائبة نيابة قانونية عن الأقلية، فتعتبر الإجارة التي عقدها الأغلبية نافذة في حق أنفسهم وفي حق الأقلية، ولا يكون للأقلية أن تعترض على ذلك قانوناً، ولا أن تنازع المستأجر في انتفاعه بالعين المشاعة إلا إذا أثبتت أن هناك تواطؤاً بينه وبين الأغلبية بهدف الإضرار بها، هنا يجوز لأي واحد من الأقلية أن يطلب عدم نفاذ الإجارة في حقه.

ووفقاً لنص المادة 1/716 ق م ج، فإن الأغلبية تحسب على أساس قيمة الأنصبة، لا على أساس عدد الشركاء، فهي أغلبية مطلقة تملك أكثر من نصف المال الشائع، سواء كانت شريكا واحداً أو أكثر، ورأي الأغلبية نافذ على الأقلية ما لم تتعسف في استعمال حقها في الإدارة. وعليه فمن حق الشريك الذي يملك أكثر من نصف المال الشائع أن يقوم بتأجيله وحده، وإذا كان أحد الشركاء يملك الثلث وأجر لشريك آخر يملك الثلث، كان الإيجار نافذاً في حق الشريك الباقي والذي يملك الثلث الباقي، لأن المؤجر والمستأجر يملكان ثلثي المال الشائع فتحققت بذلك الأغلبية، وينفرد الشريك المستأجر بمنفعة العين كلها بصفته مالكا لجزء منها ومستأجراً لجزء آخر³¹.

وإذا أريد قسمة المال الشائع ولم يمكن ذلك، يتم بيع المال بالمزاد العلني، فإن رسا المزاد على الشريك المستأجر ينتهي الإيجار باتحاد الذمة، لأن الشريك الراسي عليه المزاد أصبح مالكا للعين كلها، أما إذا رسا المزاد على الشريك غير المستأجر ورغب الشريك المستأجر في الباقي من العين كلها كمستأجر، فإن الأجرة تزيد عليه بنسبة الحصة التي كانت له في العين بعد أن أصبحت هذه

³¹- نادية بوخرص، المرجع السابق، ص 313.

الحصة ملكا لشريك آخر بموجب رسو المزداد، أما إذا رسا المزداد على أجنبي فإن الإيجار ينفذ في حقه بشرط ثبوت تاريخه قبل رسو المزداد.

وحرصا على حسن الإدارة المعتادة للمال الشائع، خول المشرع للأغلبية عدة سلطات منها ما نصت عليه المادة 716-2 ق م ج، حيث يجوز للأغلبية المطلقة المتمثلة في الشركاء الذين يملكون أكثر من نصف المال الشائع، أن يعينوا مديرا له للقيام بأعمال الإدارة المعتادة، في حدود ما قد تضعه هذه الأغلبية من نظام للإدارة المعتادة أو من قيود لسلطة المدير، والمدير قد يكون من بين الشركاء أو من الغير، فبدلا من أن تقوم الأغلبية بالإيجار بنفسها لها أن تعين مديرا للقيام بذلك، سواء كان هذا المدير شريكا أم أجنبيا، بالتالي فإن الإيجار الصادر منه يكون نافذا في حق الجميع لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات³².

وتجدر الإشارة، إلى أن المادة 716 لم تقيد الإيجار الصادر من ذوي الأغلبية بمدة محددة لا تتجاوز ثلاث سنوات، حيث قصرت حكمها على أعمال الإدارة المعتادة، وهذا لا يعني تطبيق مضمون المادة 468 ق م ج، لأن المقصود بأعمال الإدارة المعتادة، الأعمال التي لا تقتضي تغييرا أساسيا أو تعديلا في الغرض الذي أعد له المال الشائع.

ومع ذلك فإن الإيجار الصادر من ذوي الأغلبية لا يكون نافذا في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات، للأسباب التالية:

- أن الإيجار من أعمال الإدارة المعتادة إذا لم تزد مدته عن ثلاث سنوات، طبقا للمادة 573 ف 2 ق م ج، من ثم لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا ما عقد إيجارا لمدة أطول أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات.

³²- لنفاصيل أكثر يراجع: تواتي سهيلة، إدارة أنواع الشبوع في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية

الحقوق، جامعة بومرداس، 2011-2012، ص 66.

- أن الإيجار يكون صادرا من ذوي الأغلبية بالأصالة عن أنفسهم وبالنيابة عن ذوي الأقلية، والنائب لا يجوز أن يؤجر عن الأصيل لأكثر من ثلاث سنوات.
- إن إيجار المال الشائع لا فائدة منه إلا إذا كان نافذا في حق جميع الشركاء، فلا محل لاعتباره نافذا فيما يجاوز ثلاث سنوات في حق الأغلبية التي أبرمته دون الأقلية، وإذا كان لذوي الأغلبية الحق في تجديد الإيجار لثلاث سنوات أخرى بعد انتهاء الثلاث الأولى، فقد يبدو واضحا أنه لا فائدة إذن من تقرير عدم نفاذ الإيجار الصادر من الأغلبية لأكثر من ثلاث سنوات طالما أن الأمر كذلك.

وفائدة ذلك في الواقع تظهر في حالة ما إذا غير أحد المؤجرين رأيه، وانظم إلى الأقلية وبانضمامه هذا أصبحت الأقلية أغلبية، بالتالي جاز لهذه الأغلبية الجديدة أن تنهي الإيجار عن طريق عدم تجديده بعد انتهاء الثلاث سنوات، ولا يكون لها هذا الحق إذا اعتبرت الإيجار نافذا لكل مدته، حيث لا تستطيع الأغلبية الجديدة أن تفعل شيئا حيال ذلك³³.

كما يمكن القيام بأعمال الإدارة المعتادة عن طريق الوكالة الضمنية، حيث تنص المادة 716 ف3 أنه: "وإذا تولى احد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم"، فإذا قام احد الشركاء، أيا كان مقدار حصته، بتأجير المال الشائع كله أو جزء منه لشريك آخر أو لأجنبي بعلم الشركاء الباقين وعدم اعتراضهم أو اعتراض الأقلية فقط، عندئذ يعد هذا الشريك القائم بالإيجار وكيلا عن الجميع، ويكون إيجاره نافذا في حقهم لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، ما لم يوجد نص قانوني يخالف ذلك.

ويعد هذا المدير أصيلا عن نفسه، ووكيلا وكالة عامة ضمنية عن باقي الشركاء، فإذا اعترض أحد الشركاء على قيام هذا المدير بأعمال الإدارة، لا يعزل المدير إلا إذا كان المعترضون يملكون أغلبية الأنصبة على أساس ما يقرره القانون من التزام الأقلية برأي وقرار الأغلبية في المادة 1/716.

³³- نادية بوخرص، المرجع السابق، ص 314.

ب- حكم انتفاء الأغلبية اللازمة للإيجار: إن الأصل في الإدارة المعتادة للمال الشائع أن تكون للشركاء مجتمعين إذا أمكن الإجماع، فإن لم يمكن، فللأغلبية على أساس قيمة الأنصبة، وهذه الأغلبية إما أن تتولى الإدارة مباشرة، وإما أن تختار مديرا أو أكثر من بينها أو من أجنب عنها، ولها أن تضع للمدير نظاما يلتزم به في إدارته للمال الشائع، فإذا لم تتوفر الأغلبية للإدارة المباشرة أو لتعيين مدير، وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين، عد وكيلا في الإدارة ويبقى وكيلا ما لم يعترض عليه أغلبية الشركاء، فإذا لم تتوفر الأغلبية ولم يتولى الإدارة أحد الشركاء أو تولها واعترض عليه الأغلبية، قامت الحاجة إلى تعيين مدير للمال الشائع³⁴.

وحرصا من المشرع على عدم تعطيل الإدارة أجاز في مثل هذه الحالات لأي من الشركاء مهما قل نصيبه، أن يطلب من المحكمة أن تتخذ التدابير اللازمة، وللمحكمة أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع سواء من بين الشركاء أم من الغير، تطبيقا للمادة 716 ق م ج. ويلاحظ أن نص المادة 716 جاء مطلقا ليعطي للقاضي سلطة مطلقة في تقدير توافر حالة الضرورة، وفي اتخاذ الإجراء الذي يراه كافيا ومناسبا لحماية حقوق الشركاء، كتعيين حارس قضائي يتولى الإدارة مؤقتا لحين انتهاء النزاع.

وإذا طلب أحد الشركاء قسمة المال الشائع، وطالت إجراءات القسمة وتنازع الشركاء في إدارة المال طوال المدة التي تدوم فيها الإجراءات، وكانت هناك أسباب جدية للخشية من ضياع الربح في هذه المدة أو من نقصه لسوء الإدارة، جاز لأي شريك أن يطلب وضع المال تحت الحراسة فيدير الحارس المال الشائع ويقبض ريعه ويوزعه على الشركاء إذا لم تكن أنصبتهم متنازعا فيها، أو يودعه خزانة المحكمة على ذمة الفصل في النزاع.

³⁴- لتفاصيل أكثر يراجع: تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 67.

وعليه أن يلتزم بالشروط التي وضعتها المحكمة لإدارة المال الشائع، فلا يتجاوز الإيجار الصادر منه مدة ثلاث سنوات ما لم يقرر الحكم الذي عينه مدة أقل أو أكثر لإيجاره³⁵.

ثانياً: انفراد احد الشركاء بإيجار المال الشائع:

إذا كان مفاد المادتين 715³⁶ و 716 ق م ج، أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتى صدر الإيجار للعين كلها أو لجزء مفرز منها أو من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة، فإن الإيجار وإن وقع صحيحاً وناظراً فيما بينه وبين المستأجر منه، إلا أنه لا يسري في حق باقي الشركاء طالما لم يقره صراحة أو ضمناً، على أساس أن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير أي ملك باقي الشركاء، غير انه قد يقوم الشريك بإبرام عقد إيجار مع احد الشركاء أو مع أجنبي دون اعتراض من باقي الشركاء، وهي حالة أجازتها المادة 3/716 ق م ج، حيث قضت بأنه: "وإذا تولى احد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم".

أما إذا اعترض بعض الشركاء على الإجارة فهي مسألة تحتاج إلى تفصيل لتوضيحها:

أ- حكم إيجار الشريك حصته الشائعة من المال: إن الحصة الشائعة هي السلم الساري إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك، كما لو كانت دار مشتركة بين ثلاثة أشخاص بالتساوي، فيكون ما في هذه الدار من غرف وأخشاب وحجارة وغيرها مشتركة بينهم لكل واحد منهم الثلث³⁷.

وقد يقوم الشريك بتأجير حصته الشائعة لشريكه، أو لأجنبي عنه من غير الشركاء ودون موافقتهم، الأمر الذي يدفعنا إلى التساؤل حول حكم هذا الإيجار في القانون المدني.

وفقاً للمادة 714 ق م ج³⁸، يجوز للشريك أن يؤجر حصته الشائعة في المال الشائع، ويكون هذا الإيجار صحيحاً وناظراً دون حاجة للحصول على رضا وموافقة بقية الشركاء، والشريك عندما

³⁵- نادية بوخرص، المرجع السابق، ص 315.

³⁶- تنص المادة 715 ق م على أنه: "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك".

³⁷- نادية بوخرص، المرجع السابق، ص 315 و 316. ولتفاصيل أكثر يراجع: تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 68.

يؤجر حصته الشائعة إنما يؤجرها لا باعتبارها شيئاً مادياً ينتفع به المستأجر، بل باعتبارها حقاً معنوياً يجوز إيجاره كسائر الحقوق المعنوية، فإذا أجرت على هذا الأساس كان الإيجار صحيحاً وناظداً في حق بقية الشركاء دون حاجة للحصول على رضاهم.

غير أن حقوق المستأجر في هذه الحالة تكون ضيقة، لأنه لا يستطيع أن يتسلم ما استأجره في الشيوع لينتفع به، حيث يتعذر على المؤجر أن يسلمه الحصة الشائعة، ويتعذر بالتالي على المستأجر أن ينتفع بهذه الحصة، لأن كل واحد من الشركاء الآخرين له في كل ذرة من المال الشائع مثل ما للشريك المؤجر من حقوق مادامت حقوق الشركاء غير مفرزة، وإلى أن تتم القسمة لا يكون لمستأجر الحصة الشائعة ما للشريك المؤجر، فلا يكون له سوى مشاركة المؤجر انتفاعه بأي جزء من أجزاء العين المؤجرة، فإذا تمت القسمة وتسلم المستأجر حصة المؤجر المقررة انحصرت آثار الإيجار في هذه الحصة فقط.

هذا، ولأغلبية الشركاء أن تقر عملاً من أعمال الإدارة المعتادة، كتأجير المال الشائع لمستأجر آخر أجنبي غير المستأجر المتعامل مع الشريك المؤجر، ويكون هذا الإيجار نافذاً في حق كل من الشريك المؤجر والمستأجر منه، وليس للمستأجر هنا إلا الرجوع على مؤجره طبقاً للقواعد العامة. أما إذا قام بتأجيرها إلى شريك معه فإن الإيجار يكون صحيحاً، لأنه إذا كان صحيحاً في حالة الإيجار لأجنبي، فمن باب أولى في حالة الإيجار للشريك، فيكون بذلك الشريك المستأجر مالكا للعين المؤجرة ومستأجراً لحصة الشريك المؤجر، ويكون هذا الإيجار نافذاً في حق باقي الشركاء إذا اجتمع للمؤجر والمستأجر منه أغلبية الأنصبة، وإذا لم يكن كذلك، جاز لباقي الشركاء أصحاب أغلبية الأنصبة الاعتراض على هذا الإيجار، بالتالي طرد المستأجر الشريك رعاية لحقوقهم ومصالحهم في الانتفاع بالمال الشائع³⁹.

³⁸- تنص المادة 714 ق م على أنه: "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء".

³⁹- لتفاصيل أكثر يراجع: تواتي سهيلة، المرجع نفسه، ص 69.

وإذا كان عقد الإيجار للحصة الشائعة صحيحا في الحالتين، فللمستأجر أن ينتفع بها بالتهيئة أو بالتخلية على أن تعود الحصة الشائعة للمؤجر لأن المال لم يقسم بعد قسمة نهائية. فإذا ما كان المال الشائع ملكا لشريكين اثنين وأجر أحدهما نصيبه للأخر، يصبح هذا الشريك منتفعا بنصيبه باعتباره مالكا، وبنصيب شريكه باعتباره مستأجرا فإذا ما انقضى هذا الإيجار كان لهما أن يتفقا على طريقة لإدارة المال الشائع والانتفاع به، كأن يقسماه قسمة مهيأة، أو أن يؤجراه لشريك آخر أجنبي عنهما.

وإذا لم يتفقا على ذلك ولم يطلب أحدهما القسمة، جاز لكل شريك أن ينتفع بالمال الشائع كل بقدر نصيبه، أما إذا لم ينقض هذا الإيجار وأراد الشريكان القسمة ولم تمكن قسمة المال كالمنزلة مثلا، فيباع بالمزاد العلني، وإذا رسا على الشريك المستأجر انقضى عقد الإيجار باتحاد الذمة، لأن الشريك الراسي عليه المزاد أصبح مالكا للجزء الذي كان مستأجرا له، أما إذا رسا المزاد على الشريك المؤجر وآثر المستأجر البقاء في العين كلها، زادت الأجرة بنسبة النصيب الذي كان له في العين بعد أن أصبح هذا النصيب ملكا للمؤجر بموجب مرسى المزاد⁴⁰.

ب- حكم إيجار الشريك جزءا مفرزا من المال الشائع: إذا قام الشريك بتأجير جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته الشائعة، فإن هذا الإيجار يعد صحيحا بين طرفيه المؤجر ولمستأجر، إلا أن الشريك المؤجر لا يستطيع أن يسلم هذا الجزء المفرز إلى المستأجر، لأن ذلك يصطدم بحقوق باقي الشركاء الذين من حقهم أن يعترضوا على ذلك، ولهم إذا قام المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة أن يطردوه منها إن شغلها في أي وقت دون انتظار نتيجة القسمة وما ستسفر عنه.

وليس للمستأجر أن يدفع بدعوى الطرد بوجوب انتظار نتيجة القسمة، لاحتمال وقوع الجزء المؤجر في نصيب الشريك المؤجر.

⁴⁰ - محمود عبد الرحمان محمد، استعمال وإدارة المال الشائع، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، دار النهضة العربية، مصر، 1993،

بالتالي فإن الإيجار في هذه الحالة وإن كان صحيحا بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق باقي الشركاء، ويكون معلقا على شرط حصول القسمة بين الشركاء ووقوع ذلك الجزء المفرز من نصيب المؤجر، فإذا ما تمت القسمة ووقع الجزء المفرز المؤجر في نصيب المؤجر، أنتجت الإجارة آثارها من وقت القسمة أو من وقت بدء الانتفاع، وبذلك يزول عن الشيء المؤجر حقوق الشركاء الآخرين، ويخلص للشريك المؤجر الذي وقع في نصيبه، ولا يوجد من ثم ما يمنع من تنفيذ عقد الإيجار بين الشريك المؤجر والمستأجر.

أما إذا وقع الجزء المؤجر في نصيب شريك آخر غير المؤجر فالإيجار غير نافذ في حقه، ولا يلزم الشريك الذي وقع في نصيبه الجزء المفرز بالإيجار الصادر من شريكه، بالتالي لا يمكن تنفيذ هذا الإيجار بين الشريك المؤجر و المستأجر.

ج- حكم إيجار الشريك كل المال الشائع: إذا انفرد احد الشركاء بإيجار كل المال الشائع واعترض عليه بقية الشركاء، كان هذا الاعتراض عزلا له عن وكالته الضمنية، من ثم لا يمكن اعتبار هذا الشريك وكيفا عن بقية الشركاء ولا ممثلا للأغلبية، فلا ينفذ إيجاره في مواجعتهم.

فإذا قام الشريك بتأجير كل المال الشائع وهو لا يملك أغلبية الأنصبة، واعترضت الأغلبية التي تملك أكثر من نصف المال الشائع، فإن الإيجار يأخذ حكم إيجار ملك الغير، وبناء على ذلك فإن إيجار الشريك لكل المال الشائع يكون صحيحا فيما بين المتعاقدين أي المؤجر والمستأجر، غير نافذ في حق المالكين جميعا، لعدم توافر نيابة المؤجر عن الشركاء في هذه الحالة.

ولا ينفذ الإيجار حتى في حصة الشريك المؤجر، إذ هو لا يستطيع أن يسلم هذه الحصة مفرزة إلى المستأجر، طالما لم تقسم العين ولو قسمة مهياة، بالتالي حق للشركاء الباقين اعتبار المستأجر متعرضا إذا كان قد وضع يده على العقار بالفعل، وجاز لهم بذلك إخراجه من العين دون أن يجبروا على انتظار نتيجة القسمة.

كما يجوز لهم تأجير المال الشائع إلى مستأجر آخر، يكون هو صاحب الحق في الانتفاع بالعين إذا كان قد استأجرها من الأغلبية، وليس للمستأجر المتعامل مع الشريك أن يبقى في أي جزء من المال الشائع ولو صغراً، وليس له الدفع بدعوى الطرد بالإخلاء بوجوب انتظار نتيجة القسمة واحتمال وقوع الجزء المؤجر في نصيب الشريك المؤجر، لأنه ليس لهذا المستأجر إن يتمسك بحق ليس ثابتاً لمدينه-المؤجر-، فيجوز من ثم طرده ورد العين إلى الشركاء، أو تسليمها للمستأجر الثاني وتمكينه من الانتفاع بها، فمن حق الشركاء ألا ينتظروا نتيجة القسمة.

أما إذا أثر هؤلاء الشركاء انتظار القسمة وتمت عينا، فإن الإيجار ينفذ في الجزء المفرز الذي وقع في نصيب الشريك المؤجر، ولا ينفذ في حق غيره من الشركاء، لأن للقسمة أثر رجعي تجعل المؤجر مالكا لهذا الجزء المفرز وقت الإيجار، من ثم يتأكد حق المستأجر ولا يمكن التعرض له من أحد، بمعنى يصبح هذا الإيجار نهائياً⁴¹.

أما إذا لم تكن العين الشائعة قابلة للقسمة وبيعت في المزاد العلني، فإن رسا المزاد على الشريك المؤجر نفذ الإيجار في كل العين بفضل الأثر الرجعي للقسمة، وإن رسا المزاد على شريك آخر غير المؤجر، فإن الإيجار لا ينفذ في حقه وله أن يسترد العين من تحت يد المستأجر، لأن الراسي عليه المزاد يعد هو المالك للعين منذ الأصل، وتكون الإجارة واردة على ملك الغير.

وإذا رسا المزاد على أجنبي اعتبر رسو المزاد بيعاً، ووجب على الراسي عليه المزاد أن يحترم الإيجار الثابت التاريخ السابق على البيع في حدود نصيب المؤجر فقط، لأن الإيجار كان فيما يتعلق بحصص الشركاء الآخرين وارد على ملك الغير، فلا ينفذ بالنسبة إلى حصصهم، لكن يلاحظ أنه ليس لهذا الحكم نتيجة عملية لأن الإيجار الواجب احترامه هنا واقع على حصة الشريك المؤجر في الشيوع، وهذه الحصة لا يمكن تسليمها، وبذلك للراسي عليه المزاد حق إخراج المستأجر من العين، ويبقى أمام المستأجر فسخ الإيجار مع مطالبة المؤجر بالتعويض.

⁴¹- نادية بوخرص، المرجع السابق، ص 316 و317. لتفاصيل أكثر يراجع: تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 69.

وهكذا نجد أن إيجار الشريك لكل المال الشائع بلا إذن من الشركاء، يكون صحيحا فيما يعادل حصته، قابلا للإبطال فيما يعادل حصص باقي الشركاء، لأن القول بذلك لا يترتب عليه ضرر لباقي الشركاء، فإن هم رأوا المصلحة في إقرار الإيجار الصادر من الشريك، كان لهم ذلك حيث قدروا المصلحة في هذا الإيجار، وإن هم لم يقروه كان الإيجار غير نافذ في حقهم⁴².

البند الخامس: إيجار ملك الغير: يقصد به الإيجار الصادر من غير ذي صفة، فلا يكون مالكا للعين المؤجرة، كما أنه ليس ونائبا أو وكيلًا في إدارتها.

فمتى كانت العين المملوكة لغير المؤجر، كان عقد الإيجار صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية، متى تمكن المؤجر من جعل المستأجر ينتفع بالعين، بحيث يكون قد نفذ التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، حيث لا يجوز قياس هذا العقد على عقد بيع ملك الغير الباطل بموجب أحكام خاصة.

في حين إذا لم يتمكن المؤجر غير المالك من تسليم العين المؤجرة للمستأجر، أو صدر تعرض من المالك باسترداده للعين المؤجرة، يمكن للمستأجر حينئذ طلب الفسخ على أساس إخلال المؤجر بالتزاماته التي يربتها عقد الإيجار⁴³.

أما بخصوص العلاقة بين المستأجر والمالك، فيعتبر عقد الإيجار غير نافذ في حق المالك ما لم يقره، مما يعني أنه بإمكان هذا الأخير تأجير نفس العقار لمستأجر آخر، وتكون الأولوية للمستأجر من المالك على المستأجر من غيره، حتى وإن كان هذا الأخير قد تسلم العين المؤجرة، ولا مجال لتطبيق المادة 485 ق م المتعلقة بالأولوية لمستأجرين لنفس العين ومن ذي صفة⁴⁴.

المبحث الثاني: محل عقد الإيجار:

⁴² - نادية بوخرص، المرجع السابق، ص 317.

⁴³ - شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07) ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 42.

⁴⁴ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 14.

يرد عقد الإيجار على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة (المطلب الأول)، مقابل التزامه بدفع الأجرة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الانتفاع بالعين المؤجرة:

تمثل المنفعة بالعين المؤجرة محل عقد الإيجار، والتي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر منها، كما تقتضي العلم بشروطها (الفرع الأول) وبمدتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في المنفعة بالعين المؤجرة:

يشترط المشرع في محل عقد الإيجار جملة من الشروط، تتمثل فيما يلي:

- أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت العقد أو قابلة للوجود في المستقبل، وفقا لنص المادة 93 ق م، مثل التعاقد على مسكن في طور الإنجاز.
- أن تكون معينة أو قابلة للتعين حسب المادة 94 ق م، فوصف الشقة مثلا يتحدد باسم الحي والمدينة التي تقع فيها، الطابق وكذا الرقم.
- أن تكون صالحة للتعامل فيها، بأن لا تكون خارجة عن التعامل فيها، إذ لا يجوز إيجار مسكن آيل للسقوط أو محل أمر بالهدم.
- أن تكون مشروعة، أي غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، فلا يجوز أن يكون محل عقد الإيجار دارا للعب القمار.
- أن تكون العين المؤجرة واردة على شيء غير قابل للاستهلاك، حتى يستطيع المستأجر تحصيل المنفعة منه طوال مدة الإيجار ورده إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار⁴⁵.

الفرع الثاني: مدة المنفعة:

تعتبر المدة بموجب نص المادة 467 من القانون رقم 05-07 ركنًا من أركان عقد الإيجار، حيث يترتب على عدم تحديد المتعاقدين للمدة التي يسري خلالها عقد الإيجار، بطلان العقد مع مراعاة

⁴⁵ - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 44.

أحكام المادة 507 مكرر، التي تنص على أنه: "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية. غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدّة للسكن وفقا للتشريع السابق، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم. لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم".

بالتالي فإن الأشخاص الذين يحق لهم البقاء في العين المؤجرة، هم الذين أبرموا عقد إيجار قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 أي قبل سنة 1993 وجددت بعدها، وذلك لمدة 10 سنوات منذ صدور القانون 07-05 أي إلى غاية نهاية سنة 2017. كما يستفيد من الحق في البقاء الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون، بحيث يتمتعون به إلى حين وفاتهم، وذلك في الأمكنة المعدّة للسكن. أما الورثة والأشخاص الذين يعيشون معه، فلا يستفيدون من هذا الحق، لأنه ينتهي بمجرد وفاة الأشخاص البالغين 60 سنة أو بانتهاء 10 سنوات، كما سبق توضيحه. كما ينتهي عقد الإيجار، وبموجب المادة 469 مكرر 1، بانتهاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

المطلب الثاني: الأجرة:

تعتبر ذلك العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع بالعين المؤجرة، غير أنه قد يتم الاتفاق عليها (الفرع الأول)، كما قد لا يتم ذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حالة الاتفاق على تحديد الأجرة:

الأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة، أي لا بد أن تكون مقدرة، والغالب أن تكون نقدا، لكن يمكن أن تكون تقديم أي عمل آخر يقدمه المستأجر شرط تحديده، على أن يكون ذلك العمل ممكنا وغير مستحيلا استحالة مطلقة.

بالتالي يجب الاتفاق على تحديد الأجرة لأنها ركن في العقد، فإذا لم يتراضى المتعاقدان على

تحديدها كان العقد باطلا، بمقتضى نص المادة 467 من القانون 07-05،

الفرع الثاني: حالة عدم تحديد الأجرة:

في حالة عدم تحديدها، فمن الممكن ذلك بعد انعقاد الإيجار بأحكام محددة في المواد من

471 إلى 475 ق م، غير أنها ألغيت بموجب القانون المشار إليه أعلاه، مما يعني أن المشرع قد أراد أن

تكون الأجرة محددة سلفا عند إبرام عقد الإيجار، وهذا ما جعله يعرف عقد الإيجار بأركانه ومنها

الأجرة في المادة 467.

وما يسري على عدم تحديد الأجرة، ينطبق كذلك على مراجعة سعر الإيجار الذي ألغيت

أحكامه أيضا، مما يعني أنه في حالة تحديد الإيجار لابد من انعقاد عقد إيجار جديد بأجرة ومدة وكذا

كتابة جديدة، دون الإخلال بأحكام المادة 507 مكرر ق م.

المبحث الثالث: الشكلية:

إن الحديث عن الشكلية في عقد الإيجار يستدعي التمييز بين مرحلتين: مرحلة سريان المرسوم

التشريعي 93-03 (المطلب الأول)، وأخرى ابتداء من صدور القانون 07-05 (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مرحلة سريان المرسوم التشريعي 93-03:

لم يعتبر المشرع الجزائري الشكلية ركنا في عقد الإيجار قبل القانون 07-05 (الفرع الأول)، غير

أنه رتب على تخلفها جزاء معين (الفرع الثاني)، كما سيتم بيانه:

الفرع الأول: نموذج عقد الإيجار:

تنص المادة 1/21 من المرسوم 93-03 بنصها على أنه: "تجسد العلاقات الإيجارية بين المؤجر

والمستأجر وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ

مسمى"، مما يتجلى منه أن المشرع قرر إفراغ عقد الإيجار في نموذج كتابي يحدد عن طريق التنظيم،

وهذا يعني - ظاهريا - أنه أصبح عقدا شكليا، وذلك وفق النموذج الذي حدد بمقتضى المرسوم

التنفيذي 94- 69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، أي أن الشكلية ركن في عقد الإيجار⁴⁶.

الفرع الثاني: جزاء مخالفة نموذج عقد الإيجار:

تنص الفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم 93-03، على أنه: "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها ومن جهة أخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يجوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد إيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة".

تدل العبارة "انعدام العقد"، دلالة واضحة على بطلان العقد في حالة تخلف الشكلية في إبرام

عقد الإيجار، غير أن هذا الطرح يتبدد بالرجوع للنص الفرنسي للمادة، والذي ينص على أنه:

" Par ailleurs et sans préjudice des sanctions encourues par le bailleur pour **d défaut de contrat** .".

مما يتضح منه أنه لا يترتب على تخلف الكتابة بطلان العقد، بالتالي لم يجعل المشرع الشكلية ركناً في عقد الإيجار، حيث يقتصر الأمر على معاقبة المؤجر بحيث يكون حينها لشاغل الأمكنة صفة المستأجر، من ثم البقاء في العين المؤجرة لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة، شرط أن يكون حائزاً على وصل يثبت به العلاقة الايجارية.

المطلب الثاني: مرحلة سريان القانون 07-05:

الذي تنص م 467 مكرر منه على: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"، مما يستوجب تبيان موقف المشرع الجزائري بصدور القانون 07-05 (الفرع الأول)، ثم لتحديد المقصود بالشكلية بين الرسمية والعرفية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عقد الإيجار شكلي:

⁴⁶ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 71.

يظهر من خلال نص المادة 467 مكرر المشار إليها أعلاه، التحول الجذري في توجه المشرع، حيث أنه أضاف الشكلية كركن رابع في عقد الإيجار، فأوجب أن يكون العقد مكتوبا وإلا كان باطلا، فلا يعتد به بين الطرفين، كما لا يحتج به بالنسبة للغير.

الفرع الثاني: الشكلية بين الرسمية والعرفية:

يطرح التساؤل بشأن الشكلية في عقد الإيجار: هل يجب أن يكون الإيجار المعقود بعد سريان القانون 05-07 رسميا أم يكفي أن يكون عرفيا؟

لم يوضح المشرع الجزائري في المادة 469 مكرر من القانون 05-07، صراحة مسألة الكتابة هل الرسمية أم العرفية فقط، لكنه جاء بقرائن تدل على الاكتفاء بالكتابة العرفية:

*القرينة الأولى: أن المشرع ذكر عبارة "ينعقد كتابة"، والكتابة كما هو معلوم قد تكون عرفية كما قد تكون رسمية، لاسيما وأنه لم يذكر عبارة "رسمية"، مما يرجح معه كفاية الكتابة العرفية لعقد الإيجار.

*القرينة الثانية: أنه ذكر عبارة "ويكون له تاريخ ثابت"، وهذه القرينة أشد وضوحا من الأولى، على أن المقصود بالكتابة هنا العرفية وليست الرسمية، ولو كان المقصود بها الكتابة الرسمية لما كانت ثمة حاجة إلى ذكر هذه العبارة، لأن العقد الرسمي له تاريخ ثابت، وإلا كان بمثابة عقد عرفي طبقا لنص المادة 326 مكرر من القانون المدني.

فالعقد العرفي هو الذي يمكن أن يكون غير ثابت التاريخ، فإن كان كذلك لم يكن حجة على الغير في تاريخه طبقا لنص المادة 328 من ذات القانون، وحرصا من المشرع على حماية مصالح أطراف العقد، قرر أن يكون هذا العقد ثابت التاريخ، تحت طائلة البطلان.

الباب الثاني:

آثار عقد الإيجار

أحمد داود رقية

الباب الثاني: آثار عقد الإيجار

باعتبار عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فإن آثاره تمتد إلى طرفيه على حد سواء، حيث سيتم التعرض للالتزامات المؤجر من خلال الفصل الأول، في حين سيتضمن الفصل الثاني التزامات المستأجر.

الفصل الأول: التزامات المؤجر:

يرتب عقد الإيجار على عاتق المؤجر جملة من الالتزامات، أهمها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار، مما يتفرع عنه ضرورة تحمل المؤجر لفئة أخرى من الالتزامات بغية تحقيق هذه الغاية، من حيث التزامه بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر (المبحث الأول)، الالتزام بالصيانة (المبحث الثاني)، وأخيرا الالتزام بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة (المبحث الثالث).

المبحث الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة:

يعد التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة، أهم الالتزامات التي نظم المشرع أحكامها في المواد 477، 478 و 479 ق م، على اعتبار أن تسليم العين هو أول مرحلة نحو تمكين المستأجر من الانتفاع بها، ويأتي هذا الالتزام من الناحية الزمنية في طليعة الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر⁴⁷، إذ يتم تنفيذ العقد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازتها⁴⁸ والانتفاع بدون عائق ولو لم يتسلمها تسليما ماديا، مادام المؤجر مكنه من التسليم⁴⁹.

من ثم سيتم التعرض فيما يلي إلى كل من نطاق الالتزام بالتسليم (المطلب الأول)، تنفيذه (المطلب الثاني)، وفي الأخير إلى الجزاء المترتب عن إخلال المؤجر به (المطلب الثالث).

المطلب الأول: نطاق الالتزام بالتسليم:

⁴⁷ - عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص 118.
⁴⁸ - الحياة هي " سلطة فعلية ممارستها شخص على شيء يستأثر به، ويقوم عليه بأفعال مادية تظهره بمظهر صاحب حق ملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء"، راجع محمدي فريدة زواوي، الحياة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 07.
⁴⁹ - ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 46.

لأجل ذلك لا بد من تحديد محل الالتزام بالتسليم (الفرع الأول)، وكذا الحالة التي يجب أن يتم عليها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: محل الالتزام بالتسليم:

لقد أحال المشرع مسألة تحديد محل الالتزام بالتسليم، إلى النصوص الواردة بشأن تحديد محل تسليم الشيء المبيع وفقا للمادة 478 ق م، والتي تنص على أنه: "يسري على تسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر."

من ثم يرجع في بيان محل الالتزام بالتسليم إلى الأحكام الواردة بشأن تسليم المبيع، على أن يراعى في ذلك - بطبيعة الحال - خصوصية الإيجار والفوارق التي تميزه عن البيع⁵⁰، على النحو الآتي:

أولاً: تسليم العين المؤجرة: تنص المادة 1/476 ق م على أنه: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصالح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين"، مما يتبين منه أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة نفسها التي تم الاتفاق عليها في العقد، ولا يجوز له أن يسلم عين أخرى حتى ولو كانت أفضل مما اتفق عليه الطرفين، إلا إذا قبلها المستأجر⁵¹.

ثانياً: تسليم ملحقات العين المؤجرة: يمتد التزام المؤجر بالتسليم، إلى ما قد تشتمل عليه من ملحقات لازمة لتحقيق الانتفاع الذي يصبو إليه المستأجر⁵²، وتتحدد ملحقات العين المؤجرة تبعاً لطبيعة هذه الأخيرة، كاعتبار الفناء أو المستودع من ملحقات المنزل المؤجر، كما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة كل ما يلزم للانتفاع بها كحق الارتفاق... الخ.⁵³

الفرع الثاني: الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم:

⁵⁰ - محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، البيع، التأمين "الضمان"، الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص 807

⁵¹ - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2003، ص 378.

⁵² - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 46.

⁵³ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 93 و 94، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 46.

استحدثت المشرع بموجب المادة 476/2-3، إجراءً جديداً لإثبات حالة العين عند التسليم في حالة تصلح للاستعمال المعد لها (أولاً)، والمتمثل في تحرير محضر التسليم أو البيان الوصفي (ثانياً).

أولاً: تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها: يلتزم المؤجر طبقاً لنص المادة 1/476 السالفة الذكر، بأن يسلم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، وفقاً لاتفاق الطرفين⁵⁴ حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها⁵⁵.

وإذا افترض أن العين المؤجرة لم تكن كذلك، وجب على المؤجر أن يجعلها صالحة لذلك قبل التسليم، بأن يقوم بالترميمات التي يتطلبها حسن الانتفاع بها⁵⁶، ومن جهة أخرى يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة خالية من جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بها، ومثال ذلك التزامه بإخلاء العين من حيازة شخص آخر كان حائزاً لها، بصفته مستأجر سابق أو شخص يدعي ملكيتها⁵⁷.

ثانياً: تحرير محضر التسليم أو البيان الوصفي: نص المشرع على أن يلحق عقد الإيجار بمحضر أو بيان وصفي، يبين أن العين المؤجرة قد سُلمت في حالة صالحة للاستعمال، طبقاً للفقرة الثانية من المادة 476 ق م جاء نصها كما يلي: "تتم معاينة الأماكن وجاهياً بموجب محضر أو بيان وصفي يُلحق بعقد الإيجار."

⁵⁴ - إن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها يعد حكماً مقررًا لإرادة طرفي عقد الإيجار وليس مُلزمًا لهما، حيث يجوز الاتفاق على مخالفته، كأن يتفقا صراحةً في العقد على إعفاء المؤجر من تسليمها في حالة حسنة، بأن يشترط هذا الأخير على المستأجر تسليمه العين على الحالة التي كانت عليها وقت العقد، عكاكة فاطمة الزهراء، التزامات المؤجر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2002، ص 14 ، محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 811، كما يمكن للطرفين أن يتفقا ضمناً على الحالة التي يجب أن تُسلم عليها العين المؤجرة، كأن يتسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة غير صالحة وأقام بها مدة طويلة دون أن يطالب المؤجر بتصليحها، فعندئذ يعد المستأجر متنازلاً ضمناً عن حقه في التصليح، يراجع عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 128، وكذا عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج 1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص 229 و 230.

⁵⁵ - زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، عقد الإيجار، ج 9، دار الثقافة، بيروت لبنان، ص 121

⁵⁶ - محمدي فريدة، الاحتجاج بعقد الإيجار على مشتري العقار، المرجع السابق، ص 52.

⁵⁷ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د.س.ن، ص 225.

ولهذا المحضر فائدة مزدوجة بالنسبة لكلا الطرفين⁵⁸، إذ يمكن المؤجر من امتلاك الدليل الكتابي الذي يثبت قيامه بتسليم العين، كما يثبت استلام المستأجر لها ويبين مقدارها والحالة التي سلّمت عليها، وبذلك لا يستطيع المستأجر الادعاء بغير ما تضمنه هذا المحضر أو البيان الوصفي، كما يمكن المؤجر من تحديد مقدار العين وحالتها عند ردها في نهاية الإيجار⁵⁹.

وما يؤكد على أهمية محضر التسليم بالنسبة للمستأجر، نص المادة 3/476 ق م بقولها: "غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس"، أي أن غياب المحضر أو البيان الوصفي قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس، على أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة⁶⁰.

المطلب الثاني: تنفيذ الالتزام بالتسليم:

للإحاطة بذلك، يتم التطرق إلى الكيفية التي يتم وفقها تسليم العين المؤجرة (الفرع الأول)، ثم نعرض إلى نفقاته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: كيفية التسليم:

تنص المادة 367 ق م على أنه: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع، وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".

⁵⁸ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 96

⁵⁹ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 133

⁶⁰ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 96 .

يستفاد من هذا النص أن تسليم المبيع يكون إما تسليمًا فعليًا أو حكميًا، وبنفس الكيفية يتم تسليم العين المؤجرة تطبيقًا لحكم المادة 478 ق ، السالف الذكر، حيث قد يكون تسليم العين إلى المستأجر إما فعليًا، أو حكميًا.

أولاً: التسليم الفعلي: يتم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، حتى ولو لم يتسلمها تسلمًا فعليًا طالما أن المؤجر قد أخبره بوضعها تحت تصرفه⁶¹، فإذا قام بذلك عُدد موفياً بالتزامه بالتسليم⁶².
ثانياً: التسليم الحكمي (المعنوي): حيث يتم بتغيير صفة الحيازة لها، إذ يكفي أن يتفق طرفي عقد الإيجار على أن العين قد تم تسليمها دون أن يحصل نقل مادي لها⁶³.

الفرع الثاني: نفقات التسليم:

يتعين الرجوع في بيان ذلك إلى القواعد العامة في المادة 283 ق م، التي تنص على أنه "تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".
 مما يتضح منه أن تحديد الملتزم بنفقات التسليم يكون باتفاق طرفي عقد الإيجار، وإلا وجب عليهما الرجوع إلى العرف السائد المنظم لها لهذه النفقات، فإن لم يوجد اتفاق أو عرف يبين الملتزم بهذه النفقات فإن المؤجر هو من يتحملها باعتباره مديناً بالتسليم⁶⁴.
 من جانب آخر يتحمل المستأجر نفقات تسلمه للعين المؤجرة، لأن هذا التسلم واجب يقع على عاتقه، والمثال على ذلك نفقات تنقله إلى مكان التسليم⁶⁵.

⁶¹ - رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، ط 1، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص 819، مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ط 1، د.د.ن، مصر، 2002، ص 213.

⁶² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 99.

⁶³ - جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013، ص 63.

⁶⁴ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 138.

⁶⁵ - سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2008، ص 131.

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم:

تنص المادة 477 ق م على أنه: "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 إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك".

تطرق هذا النص إلى الجزاءات المترتبة عن إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة، من حيث الحالة التي يجب أن تكون عليها هذه الأخيرة، وبما أن النص يعد تطبيقاً للقواعد العامة فإن حكمه يسري أيضاً على إخلال المؤجر بالتسليم بسبب التأخير فيه أو الامتناع عنه⁶⁶.

وإذا كان عدم تسليم العين المؤجرة يرجع إلى هلاكها بسبب قوة قاهرة فإن عقد الإيجار يفسخ بسبب استحالة وفاء المؤجر بالتزامه، ولا يجوز للمستأجر عندئذ أن يطالب بالتعويض إلا إذا كان الهلاك يرجع للمؤجر⁶⁷.

إذن يترتب عن إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم، قيام حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار (الفرع الأول)، وكذا حقه في فسخ العقد مع التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار:

يعد المؤجر محلاً بالتزامه بالتسليم في حال امتناعه عن تسليم العين المؤجرة على النحو السابق بيانه أو تأخر في ذلك، أو سلمها في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله، وفي هذه الحالات يكون للمستأجر الحق في طلب التنفيذ العيني، أو إنقاص بدل الإيجار.

1- التنفيذ العيني: عملاً بالمادة 1/119 ق م التي تنص على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو

⁶⁶ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 139 .

⁶⁷ - راجع محمدي فريدة، الاحتجاج بعقد الإيجار على مشتري العقار، المرجع السابق، ص 53 .

فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"، بالتالي يجوز للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني للالتزام بالتسليم، بشرط أن يكون ذلك ممكناً وأن لا يكون فيه إرهاب للمؤجر⁶⁸، ويتم التنفيذ العيني بإجبار هذا الأخير على التسليم بعد الحصول على حكم قضائي يقضي بذلك⁶⁹.

2- إنقاص بدل الإيجار: تعرضت المادة 477 ق م إلى حق المستأجر في طلب إنقاص البدل، متى سُلمت العين في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر لأن البدل يعد مقابلاً للانتفاع بها .

إذا أدى التأخر في تسليم العين المؤجرة إلى حرمان المستأجر من استعمالها، جاز لهذا الأخير أن يطلب إعفاؤه من بدل الإيجار كاملاً عن فترة حرمانه من هذا الاستعمال خاصة إذا لم يرى مبرراً لطلب الفسخ⁷⁰، وقد يرى أن مصلحته تقتضي الاستمرار في الانتفاع بالعين على الحالة التي تسلمها عليها، رغم النقص المعتبر في استعمالها، وعندئذ يحق له أن يطلب إنقاص بدل الإيجار الذي يلتزم به بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين، كما يجوز له أيضاً أن يجبس من البدل ما يقابل هذا النقص دون حاجة إلى إعدار المؤجر.

ولا يجوز للمستأجر أن يجمع بين طلب إنقاص بدل الإيجار وبين طلب الفسخ، غير أنه إذا طلب الإنقاص في البدل فإن ذلك لا يحول دون تمكنه من طلب الفسخ بعدها متى تأكد من استحالة انتفاعه بالعين المؤجرة استحالة كلية، ومن جانب آخر يحق للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني مع إنقاص بدل الإيجار عن الفترة الزمنية التي انقضت⁷¹.

⁶⁸-عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 284

⁶⁹- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص142، وكذا أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013، ص155 .

⁷⁰- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص826

⁷¹- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص146

الفرع الثاني: فسخ العقد والتعويض:

إذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم فإنه طبقاً للمادة 477 المذكورة آنفاً، يجوز للمستأجر فضلاً عن حقه في طلب إنقاص بدل الإيجار أن يطالب بالفسخ (1)، مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك (2).

1- فسخ العقد: إذا سلم المؤجر العين المؤجرة، في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله أو تأخر في تسليمها، حق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار.

وتطبيقاً للقاعدة العامة في المادة 2/119 ق م التي على أنه: "...ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلًا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات"، فإن القاضي غير ملزم بالاستجابة لطلب المستأجر بالفسخ، إذا كان ما لم يوف به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام ككل⁷²، كما يمكن للقاضي طبقاً لهذه المادة أن يمنح للمؤجر أجلًا لتنفيذ التزامه بالتسليم.

أما إذا استغرق تأخر المؤجر في التسليم وقتاً طويلاً، ما أدى إلى تفويت فرصة استعمال المستأجر للعين المؤجرة على النحو المقصود بالعقد، جاز للقاضي عندئذ أن يستجيب لطلب الفسخ حتى لو كان سبب هذا التأخير أجنبياً عن المؤجر، ومثال ذلك كمن استأجر منزلاً على الشاطئ لقضاء الصيف ولم يسلمه له المؤجر إلا بعد انقضاء الموسم⁷³.

2- التعويض: عن كل ضرر لحق بالمستأجر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة، شريطة أن لا يكون هذا الإخلال راجعاً إلى سبب أجنبي⁷⁴، كأنقطاع المواصلات بسبب فيضان⁷⁵، كما يُحكّم على المؤجر بالتعويض إذا استحال عليه تنفيذ التزامه بالتسليم تنفيذاً عينياً وفقاً للقاعدة

⁷² - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 156 .

⁷³ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 145، 148.

⁷⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 242 .

⁷⁵ - رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 829 .

العامة في المادة 176 ق م، التي تنص هذه المادة على أنه: " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه."

المبحث الثاني: التزام بصيانة العين المؤجرة:

من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار، التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ذلك أن التزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع بها، وإنما يقع عليه أيضا الالتزام بالصيانة طوال مدة سريان الإيجار حتى تظل صالحة للانتفاع، ومن أجل تلك الغاية رتب المشرع الجزائي هذا الالتزام على عاتق المؤجر.

وفي هذا الصدد قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 101953 المؤرخ في 21/12/1993 أنه: "من المقرر قانونا أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة، لتبقى على الحالة التي كانت عليها قبل التسليم، ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية".⁷⁶

الالتزام الذي يتحتم توضيح محله (المطلب الأول)، وكذا الجزاءات التي يتعرض لها المؤجر حالة إخلاله به (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مضمون الالتزام بالصيانة:

إذا كانت صيانة العين المؤجرة تمثل واجبا على المؤجر حتى تبقى صالحة للانتفاع المقصود من الإيجار، حيث تنص المادة 479 من ق م على أنه: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه..".

⁷⁶ - المجلة القضائية، العدد الثاني، 1994، الغرفة المدنية، ص 117.

مما يتبين منه أن المشرع قد ألزم المؤجر القيام بالترميمات الضرورية التي تتصل بالعين ذاتها، دون تلك الخاصة بالمستأجر، والتي إما أن تكون لحفظ العين (الفرع الأول)، أو للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد⁷⁷ (الفرع الثاني):

الفرع الأول: الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة:

يتميز هذا النوع من الترميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك بطابع الاستعجال أي على وجه السرعة، كإصلاح الجدران المتشقق، والمهددة بالسقوط بتدعيم الأعمدة، كما تعتبر وفي نفس الوقت حقاً له يقوم به لحفظ العين من الهلاك، دون أن يستطيع المستأجر منعه من ذلك، بالتالي لا يجوز لهذا الأخير أن يمنعه من إجراءها بدعوى أن ذلك يخل بالانتفاع بالعين، بشرط أن يعلمه المؤجر بذلك قبل فترة كافية لاتخاذ احتياطاته اللازمة، طالما أن حفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها⁷⁸.

الفرع الثاني: الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة:

والتي تعد لازمة لانتفاع المستأجر بالعين انتفاعاً كاملاً وعلى الوجه المقصود من الإيجار⁷⁹، بحيث إذا لم يتم بها المؤجر نقص انتفاع المستأجر، ويشترط ألا تكون بسيطة وإلا دخلت في الترميمات التأجيرية، ولقد أورد المشرع أمثلة عنها وهي تخصيص الأسطح، تنظيف الآبار، صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات صرف المياه، وهذا حسب المادة 3/479 ق م السالف الإشارة إليها.

المطلب الثاني: جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة:

⁷⁷ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 107، 108.

⁷⁸ - بموجب نص المادة 482 من ق م التي تنص: "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة..."، يراجع أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 1991، ص 259.

⁷⁹ - محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، د.س.ن، ص 131، 132.

إذا أخل المؤجر بالقيام بالأعمال الواجبة لصيانة العين المؤجرة، فإنه يتعرض لعدة جزاءات (الفرع الأول)، علاوة عن إمكانية قيامه بالترميمات إذا كانت مستعجلة على حساب المؤجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: جزاء إخلال المؤجر بالالتزام بالصيانة:

تنص المادة 1/480 ق م على ما يلي: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد وإنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض."

مما يفهم منه أن إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بهذه الالتزامات التعاقدية، جاز للمستأجر مطالبته بالتنفيذ العيني أو بإنقاص الأجرة مع إمكانية فسخ عقد الإيجار، كما يمكن أن يطالب بالتعويض إذا كان له مقتضى⁸⁰.

أولاً: التنفيذ العيني:

حسب المبادئ العامة، يمكن للمستأجر بعد إعدار المؤجر أن يجبره على تنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً، وفق نص المادة 164 ق م.

وهذا بأن يتحصل على ترخيص من المحكمة بعد رفع دعوى قضائية، يطالب فيها أن يقوم المؤجر بإجراء الترميمات، ويشترط للمطالبة بالتنفيذ العيني أن تتوفر شروطه، والتي من أهمها ألا يكون في التنفيذ العيني إرهاقا كبيرا على المؤجر، وعندئذ ينحصر حق المستأجر في الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى⁸¹.

ثانياً: فسخ العقد:

⁸⁰ - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، 34.

⁸¹ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 391.

عند إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات، يستطيع المستأجر المطالبة بالفسخ بعد إعدار المؤجر، والأمر جوازي للقاضي فله أن يقضي بالفسخ أو يمنح المؤجر مهلة حتى يقوم بتنفيذ التزامه⁸². والأصل يكون طلب فسخ الإيجار، إذا كان حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها إلى الترميمات، حرمانا جسيما يبرز الفسخ، ولكن هناك استثناء وفقا لما جاءت به المادة 3/482 ق م التي تنص على ما يلي: "إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له حق طلب الفسخ".

ثالثا: إنقاص الأجرة:

على أساس أن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة يقابله نقص في الأجرة، على أن يكون من وقت حصول نقص المنفعة، لا من وقت المطالبة القضائية، ولا من وقت إعدار المؤجر بإجراء الصيانة⁸³.

رابعا: التعويض:

يجوز للمستأجر في جميع الأحوال سواء طلب التنفيذ أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة، وما ترتب عليه نقص الانتفاع بالعين⁸⁴، وذلك بمقتضى المادة 1/480 من ق م.

خامسا: حبس الأجرة:

يحق للمستأجر حبس الأجرة في حالة عدم انتفاعه بالعين المؤجرة، إلى حين تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة⁸⁵.

⁸² - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 826.

⁸³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 277.

⁸⁴ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 164.

⁸⁵ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 113، 114.

في حين ذهب رأي آخر إلى القول بأنه لا يجوز للمستأجر حبس الأجرة، على أساس أن الالتزام بالصيانة ثانوي، أما بالنسبة للالتزام بدفع الأجرة فهو أساسي⁸⁶.

الفرع الثاني: حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة:

تنص المادة 2/480 من ق م على أنه: "...إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها.."، بالتالي يمكن للمستأجر القيام بالترميمات التي تكون أصلا على عاتق المؤجر، وهذا دون الحصول على ترخيص من القاضي، بشرط أن تكون الترميمات مستعجلة، كترميم الأسقف عقب الأمطار الشديدة⁸⁷، وبعد إعدار المؤجر، ولقد أعاد المشرع النص عليه بموجب المادة 1/480 والمادة 497 ق م، مما يمكن المستأجر من الرجوع بما أنفقه في سبيلها على المؤجر.

المبحث الثالث: التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة:

تشمل التزامات المؤجر ناهيك عما تم التطرق إليه، التزامه بضمان الانتفاع السليم والهادئ بالعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار، ما يتحقق من خلال كل من التزامه بضمان كل من عدم التعرض (المطلب الأول)، وبضمان العيوب الخفية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزام المؤجر بضمان التعرض:

يلتزم المؤجر بضمان انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا، وعلى ذلك يمتنع عليه أن يقوم بكل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع.

من ثم يلتزم المؤجر بضمان عدم تعرضه الشخصي للمستأجر بما يحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة (الفرع الأول)، بل وبضمان كل تعرض صادر عن الغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ضمان المؤجر عدم التعرض الشخصي:

⁸⁶ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص150.

⁸⁷ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص158.

لا يقتصر الضمان الملقى على عاتق المؤجر على أعماله فقط بل يمتد أيضا إلى أعمال تابعيه، وهذا ما نصت عليه م483 م " 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.

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

مما يتضح منه أن المؤجر ليس مسؤولا عن أعماله فقط، بل أيضا عن أعمال تابعيه، مما يستدعي ضرورة التطرق لمفهوم التعرض الشخصي (أولا)، هذا ويتخذ تعرض المؤجر للمستأجر في الانتفاع بالعين أشكالا عديدة لا يمكن حصرها، الأمر الذي يرتب ضرورة دراسة بعض صور التعرض التي يكثر فيها التنازع (ثانيا)، لتترتب بعض الجزاءات على المؤجر الذي تبث فعلا تعرضه الشخصي للمستأجر (ثالثا).

أولا: مفهوم التعرض الشخصي:

ينقسم التعرض بحسب طبيعته إلى تعرض مادي وآخر قانوني (1)، كما يشترط لتحقيقه طائفة من الشروط (2)، كما سيتم توضيحه:

1- أنواع التعرض الشخصي: تطبيقا لقاعدة "من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض"، يمتنع

المؤجر عن التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، يستوي أن يكون تعرضا ماديا أو قانونيا، صادرا من المؤجر نفسه أو من أحد تابعيه⁸⁸.

⁸⁸ - يقصد بأتباع المؤجر كل شخص تقوم بينه وبين المؤجر صلة، تمكنه من التعرض للمستأجر وتنفي عنه صفة الغير، حيث يشمل هذا المصطلح كل شخص لا يكون أجنبيا عن المؤجر في تنفيذ عقد الإيجار، ويكون التعرض قد ساقه إليه صلته بالمؤجر.

وبناء على ذلك يدخل في مفهوم الأتباع الأشخاص الذين ينوبون على المؤجر كالولي والوصي والوكيل، وكذلك الأشخاص الذين يستعين بهم في مباشرة حقوقه، وتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، سواء كانوا بدلاء، كالمقاول في حالة قيامه بترميم العين المؤجرة بدلا من المؤجر، وذلك لأن دخوله إلى المنزل وقيامه بالترميمات إنما تم بناء على إذن من المؤجر، أم كانوا مساعدين للمؤجر في مباشرة حقوقه كعمال المؤجر وأهله، كما يعد من أتباع المؤجر أيضا الخلف العام والخلف الخاص، وكل من تلقى حقا من المؤجر، أو التزموا نحوه بتعهد لمصلحتهم الشخصية، أو لحسابهم الخاص،

أ- **تعريف التعرض المادي:** يقصد به قيام المؤجر بأي عمل مادي محض يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر، أو حرمانه من فائدة تعود عليه من انتفاعه بالعين المؤجرة على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار، ودون أن يستند في هذا التعرض إلى أي حق يدعيه.

ب- **مدلول التعرض القانوني:** أما تعرض المؤجر المبني على سبب قانوني، فيتحقق إذا ادعى حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر، ما من شأنه أن يحرم الأخير من الانتفاع، مثاله إذا أجر شخص عينا غير مملوكة له ثم أصبح بعد ذلك مالكا لها بأي سبب من أسباب كسب الملكية كالميراث مثلا، فلا يجوز له أن يحتج على المستأجر بهذا التملك الذي حدث بعد الإيجار ليسترد العين منه.

2- **شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي:** لا يعتبر كل تدخل من المؤجر بمثابة تعرض للمستأجر، وإنما هناك جملة من الشروط لا بد من توافرها في فعل المؤجر لكي يجعله تعرضا موجبا للضمان⁸⁹:

أ- وقوع التعرض فعلا: حيث لا يكفي مجرد التهديد بالتعرض أو احتمال وقوعه.
ب- إخلال التعرض للانتفاع بالعين المؤجرة: بأن يؤدي التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو الانتقاص منه، كأن يقوم المؤجر بمنع المستأجر من الانتفاع ببعض أجزاء المبنى أو ملحقاته⁹⁰.

وإذا كان الأصل أنه يشترط لوجود التعرض قيام المؤجر بأعمال من شأنها حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين، ومع ذلك فإن التعرض قد يتحقق بمجرد امتناع المؤجر عن أداء الخدمات التي

سعيد مبارك، طه الملا حويش وصاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقاول، العاتك لصناعة الكتاب للنشر، القاهرة، مصر، 2007، ص 274 .

89- سعيد مبارك وآخرون، المرجع نفسه، ص 273 .

90- وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق ف عقدي البيع والإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2010/ 2011، ص 78.

يلزمه العقد بتقديمها، كأن يمتنع عن توصيل بعض الخدمات اللازمة للعين المؤجرة للسكن مثل المياه أو الكهرباء.

ج- انعدام الحق أو السبب المشروع لتعرض المؤجر: بأن لا يستند المؤجر أو أحد أتباعه في تعرضه المادي أو القانوني إلى سبب مشروع، وإلا فلا مسؤولية على المؤجر بالضمان. ويعتبر الفعل مشروعاً إذا كان استمد المؤجر حقه بمقتضى القانون⁹¹، عقد الإيجار⁹² أو حكم قضائي⁹³.

د- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار: لا قبله ولا بعده، ويكون حق المستأجر في الانتفاع بالعين قائماً منذ بداية الإيجار إلى أن ينتهي.

ثانياً: دراسة بعض صور التعرض التي يكثر فيها النزاع:

جاءت صور التعرض في القانون المدني الجزائري على سبيل المثال لا الحصر، وقد يكون السبب في ذلك أهميتها العملية، وكثرة وقوعها بالنسبة لتعرض الشخصي.

1- التغيير في العين المؤجرة أو عين مجاورة لها: للتغيير في العين المؤجرة تأثير ثابت على انتفاع المستأجر بها، أما التغيير الذي يحدث في العين المجاورة للعين المؤجرة فإنه يجعل التأثير ينتقل منها إلى العين المؤجرة، وبالتالي يخل بانتفاع المستأجر بها.

فالأصل أنه يجوز للمؤجر إجراء ما يشاء من أعمال أو تعديلات في العقار المجاور، بصفته مالكا لا مؤجراً، إلا أن هذا الأمر مقيد بأن لا يترتب على هذه التغييرات إخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة له.

⁹¹ - ومثال الحق المستمد من القانون ما أقره المشرع الجزائري على أنه للمؤجر حق القيام بالترميمات المستعجلة والضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، فلا يعتبر ذلك تعرضاً موجبا للمسؤولية ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من ذلك.

⁹² - كالاتفاق على حق المؤجر في تلبية البناء أو تعديله.

⁹³ - قد يكون الحق الذي يدعيه المؤجر مقدرًا له بحكم من القضاء بناء على حكم صدر بتعيينه حارساً على العين المؤجرة.

إلا أن الرأي الراجح أن المسألة مقيدة بطبيعة الحي أو المنطقة التي تؤجر فيها العين، فإذا أجر شخص في مكان به محلات عامة كالمقاهي، فإنه لا يعتبر تغييرا من المؤجر في العين المؤجرة، إذا أجر بجواره لمقهى، لأن المستأجر على علم بما يكون في هذه المنطقة من عدم الراحة والإزعاج. ويعتمد تحديد ما إذا كان التغيير في عين مجاورة يعتبر تعرضا للمستأجر أم لا، على مدى الانتفاع الذي قصدته الإرادة المشتركة للمتعاقدين.

إلا أنه لا يعتبر تعرضا إذا باع المؤجر العين المجاورة، وقام المشتري بأعمال تخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فلا ضمان في هذه الحالة، لأنه من غير المعقول أن تُغل يد المؤجر عن التصرف في ملكه بدعوى احتمال تعرض المشتري الجديد، كذلك فإن المؤجر لم يلتزم بتخصيص العقارات الأخرى المجاورة لمنفعة العين المؤجرة.

2- دخول العين المؤجرة واستعمالها والإخلال بأوجه الانتفاع:

أ- دخول العين المؤجرة واستعمالها: لا يجوز للمؤجر أن يدخل العين المؤجرة أو يستعملها دون إذن من المستأجر، طوال مدة الإيجار وإلا عُده متعرضا، ما لم يكن ذلك مقررا بمقتضى القانون⁹⁴، العقد⁹⁵ أو العرف⁹⁶، حتى ولو كان المستأجر قد ترك العين المؤجرة بصفة مؤقتة قبل نهاية الإيجار، ولم يكن في نيته التنازل عن المدة المتبقية، كما لو أخلى المستأجر البيت المؤجر وظل محتفظا بمفاتيحه إلى نهاية الإيجار.

⁹⁴ - من الحالات التي أجاز فيها القانون دخول العين المؤجرة ما نصت عليها المادة 482 ق م، التي أجازت للمؤجر دخول العين المؤجرة مباشرة حقه في إجراء الترميمات الضرورية للمحافظة على العين المؤجرة.

⁹⁵ - يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على دخول العين المؤجرة، كما إذا اشترط في عقد الإيجار على حق استبقاه المؤجر لنفسه، كالاتفاق على حق المؤجر في استعمال الحديقة.

⁹⁶ - من ناحية العرف فإن للمؤجر قبل انتهاء مدة الإيجار، بمدة وجيزة أن يصطحب من يريد معاينة العين المؤجرة، لاستئجارها أو شرائها بعد المستأجر.

ب- الإخلال بأوجه الانتفاع: حيث لا يجوز للمؤجر أن يقطع عن المستأجر المياه أو الكهرباء، إذا كان قد التزم بذلك، ويمتد المنع إلى ملحقات العين المؤجرة أيضا فلا يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من وضع سيارته في المستودع.

3- منافسة المستأجر في ما يمارسه من عمل في العين المؤجرة: بأن يكون للمؤجر في ذات العين التي يقوم بالإيجار فيها أكثر من مكان يصلح لمباشرة تجارة معينة، أو يكون له عين أخرى مجاورة تصلح لهذا الغرض، ورغب المؤجر في مباشرة نوع من أنواع التجارة، وذلك بعد أن قام بتأجير بعض الأماكن في العين لمستأجر آخر يمارس نفس التجارة التي يرغب هو في ممارستها.

فهل يجوز له أن يمارس نفس التجارة التي يمارسها المستأجر في مبنى مجاور؟ وهل له أن يؤجرها لمستأجر آخر يمارس فيها نفس تجارة المستأجر الأول؟

إن الإجابة على هذه التساؤلات تحكمها عدة اعتبارات منها ما يتصل بمبدأ حرية التجارة وبحق الملكية، فالاعتراف بمبدأ حرية التجارة وبحق الملكية وما يخوله من سلطات يؤديان إلى القول بجواز قيام المؤجر بممارسة ذات النشاط، أو بتأجير عين أخرى في العقار المؤجر، أو في العقار المجاور لمزاولة ذات النشاط الذي يزاوله المستأجر الأول.

وثاني هذه الاعتبارات أن تقرير ضمان المؤجر بعدم المنافسة أو مزاحمة المستأجر في نشاطه يتجاوز مدى ومضمون الالتزام بعدم التعرض، حيث يجب أن يقف هذا المدى عند حد معين لا يتجاوزه، وهو التمكين من الانتفاع دون مضايقة⁹⁷.

ثالثا: الآثار المترتبة على قيام التعرض:

ينجم عن وقوع التعرض الشخصي فعلا، قيام الالتزام بالضمان(1)، كما يترتب عنه أحيانا التعديل في أحكامه(2).

⁹⁷ - وليد تركي، المرجع السابق، ص 86.

1- جزاء الإخلال بالالتزام بضمان التعرض الشخصي: يؤدي وقوع التعرض الشخصي فعلا إلى

تحريك الضمان، مما يعطي للمستأجر الحق فيما يلي:

أ- التنفيذ العيني: بأن يطلب وقف التعرض وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل ذلك، كأن يطلب إزالة التغييرات التي أحدثت بالعين المؤجرة، وللمحكمة السلطة التقديرية في الاستجابة لطلبه، كأن يكون ذلك مرهقا للمؤجر.

ب- فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة: للمؤجر أن يدفع دعوى المستأجر بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة بأنه مستعد للتنفيذ العيني، بالتوقف عن التعرض.

وحيث لا يصبح للمستأجر إلا طلب التعويض عما أصابه من ضرر، فإن لم ينته التعرض ولم يطلب المستأجر التنفيذ العيني، ولم يعرضه المؤجر، كان للمستأجر طلب فسخ الإيجار، ولا يلزم القاضي بإجابته في ذلك، فقد يرى أن يمنح المؤجر مهلة لتنفيذ التزامه عينيا، أو يأمر بإنقاص الأجرة أو بتعويض المستأجر.

ج- طلب التعويض: يحق للمستأجر طلب التعويض عن الأضرار الذي لحقت به جراء إخلال المؤجر بالتزاماته.

2- الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض: يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تعديل

القواعد التي نص عليها القانون، وذلك بالتخفيف من مسؤولية المؤجر أو التشديد فيها أو حتى الإعفاء منها، على اعتبار أن أحكام الضمان مفسرة لإرادة المتعاقدين، فيتفق على تشديد ضمان المؤجر بأن يكون للمستأجر حق طلب الفسخ بمجرد تعرض الغير، كما يجوز الاتفاق على تحقيق هذا الضمان، كأن يشترط دفع الأجرة كاملة.

ويلاحظ من نص المادة 1/490 ق م⁹⁸، أن شرط الإعفاء يقع باطلا إذا كان الإعفاء أو

التحديد من الضمان سببه التعرض القانوني، فإذا كان المؤجر يعلم أن للغير حقا على العين المؤجرة

⁹⁸- التي تنص على أنه: "بيط كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني".

وأخفى ذلك عن المستأجر واشترط رغم هذا إعفائه من الضمان أو تخفيف مسؤوليته، كان الشرط باطلاً⁹⁹.

الفرع الثاني: ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير:

رغبة من المشرع في حماية المستأجر وضمان انتفاعه انتفاعاً هادئاً ومستقراً، فقد مد نطاق الضمان لكي يشمل كذلك التعرض الصادر من الغير.

إلا أن ضمان المؤجر يقتصر بالنسبة لتعرض الغير على القانوني دون المادي، حسب ما تنص المادة 2/483 ق م: "لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر، أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر."

والالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير، هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية، ولا يستطيع المؤجر التخلص منه بأن يدعي أنه بذل العناية اللازمة لدفع تعرض الغير، فإذا نجح في ذلك يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً، أما إذا فشل في ذلك واستحقت العين المؤجرة كلياً أو جزئياً، وجب عليه الضمان نتيجة لما لحق المستأجر من ضرر نتيجة ذلك التعرض.

أولاً: التعرض القانوني الصادر من الغير:

حسب نص المادتين 2/483 و 484 ق م والتي تنص على أنه: "يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقاً على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان..."، فإن المؤجر لا يضمن إلا التعرض القانوني الصادر من الغير، بإدعائه حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع مصلحة المستأجر، كما لو قام بزراعتها مدعياً أنه اشتري العين المؤجرة، وأن الإيجار غير نافذ في حقه، أما إذا كان الحق الذي يدعيه الغير لا يتعارض مع مصلحة

⁹⁹ - وليد تركي، المرجع السابق، ص 115.

المستأجر، فلا يعتبر تمسكه تعرضاً، كما لو تمسك المشتري بأنه اشترى العين المؤجرة ولكنه أقر بأن الإيجار نافذ في حقه¹⁰⁰.

وقد يأخذ تعرض الغير القانوني إحدى الوسيلتين، فقد يلجأ إلى وسائل مادية لتحقيق ادعائه، كدخول العين المؤجرة مدعياً أن له حق ارتفاق بالمرور.

كما قد يكون التعرض في صورة دعوى يرفعها الغير مطالباً بثبوت حق له على العين المؤجرة، كرفعه لدعوى استرداد يدعي فيها أنه المالك الحقيقي للشيء المؤجر¹⁰¹.

ثانياً: التعرض المادي الصادر من الغير:

تنص المادة 487 ق م على أنه "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقاً على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصياً المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة."

يتبين من نص المادة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، والذي يقصد به قيام الغير بعمل يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، دون أن يكون له حق يميز له ما قام به من عمل، وإنما يستند إلى أعمال التعدي والغصب.

مثال ذلك قيام الغير بقلع مزروعات المستأجر، فمثل هذه الأعمال لا يضمنها المؤجر، بل قد يكون هو نفسه ضحية لهذا التعرض، كأن يؤدي هذا التعرض إلى عزوف المستأجرين عن استئجار هذه العين.

1- العلاقة بين المتعرض والمستأجر: يستفاد من نص المادة 487 ق م السالف الذكر، أنه يجوز للمستأجر أن يحمي حيازته، وعلى ذلك يجوز له أن يرفع على المتعرض تعرضاً مادياً دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض أو حتى دعوى وقف الأعمال الجديدة.

¹⁰⁰ - محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 446.

¹⁰¹ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 493.

2- العلاقة بين المتعرض والمؤجر: إذا اقتصر أثر التعرض على الإخلال بانتفاع المستأجر، فلا يكون للمؤجر الرجوع على المتعرض، إذ الحق في ذلك يكون للمستأجر. إلا أنه إذا ترتب عن تعرض الغير ضرر أصاب العين ذاتها بأن لحق بها تلف أو هلاك، فللمؤجر أن يرجع على المتعرض بتعويض عما لحق العين المؤجرة من أضرار، وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية بصفته مالكا للعين المؤجرة، كما للمؤجر الرجوع على المتعرض إذا ترتب عن التعرض المادي حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين، مما أدى إلى رجوع المستأجر على المؤجر بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، فإن للمؤجر الرجوع على المتعرض بالتعويض، نتيجة فسخ عقد الإيجار، أو نقصان الأجرة.

ويكون رجوع المؤجر أيضا فيما لو تم الاتفاق على ضمانه للتعرض المادي الصادر من الغير، ففي هذه الحالة يرجع على المتعرض بقيمة ما دفعه للمستأجر نتيجة ذلك التعرض¹⁰².

3- العلاقة بين المستأجر والمؤجر: إذا كان الأصل أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، فإن هناك حالات يجوز فيها رجوع المستأجر على المؤجر متى وقع له تعرض مادي من قبل الغير، كأن يوجد اتفاق بينهما يقضي بضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير، أو إذا ترتب على التعرض المادي حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين بسبب هلاكها، من ثم استحالة التنفيذ، وجب إعمال نص المادة 481 ق م¹⁰³.

ثالثا: بعض الصور الرئيسية لتعرض الغير:

¹⁰² - وليد توكي، المرجع السابق، ص 111 .

¹⁰³ - حيث تنص المادة 481 ق م: " إذا هلكت العين المؤجرة، أثناء مدة الإيجار هلاكا كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون، إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت 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 يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار، أو فسخ الإيجار."

هناك بعض الصور لتعرض الغير تكتسب أهمية أكثر من غيرها، وذلك لكثرة وقوعها في الواقع العملي وكثرة نشوء النزاعات فيها، منها:

1- التعرض الصادر من مستأجر آخر لذات العين: مما يعتبر تعرضا قانونيا صادرا من الغير، ويكون المؤجر ضامنا له، حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة، ولقد أورد المشرع الجزائري حكمه في هذه المسألة في المادة 485 ق م كما يأتي: "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى وإذا كان للعقود نفس التاريخ، تكون الأولوية لمن حاز الأماكن، يجوز للمستأجر حسن النية إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض." وسوف يتم في دراسة هذه الصورة من صور التعرض، بيان شروط التزام بين المستأجرين لذات العين، ثم أساس المفاضلة بين المستأجرين المتزامين.

أ- شروط التزام: حتى يمكن القول بوجود التزام بين المستأجرين، فإنه لا بد من توافر الشروط التالية:

* أن يكون كل مستأجر يدعي الأولوية أو الأفضلية على العين المؤجرة، قد أبرم عقد إيجار صحيح، وصادر على من له الحق في الإيجار ومستوفيا لشروطه القانونية، فإذا كان أحد العقود صحيحا والآخر باطلا فلا مجال للحديث عن وجود التزام بين المستأجرين، وإذا تعاقد شخص مع من يملك حق الإيجار، وتعاقد الآخر مع من لا يملك هذا الحق، فالأفضلية تكون للمستأجر الذي تعاقد مع من له حق التأجير بغض النظر عن سبق التسجيل.

فالتزام إذن لا يقوم إلا إذا كان كل من العقدين صادرين من شخص يملك حق

التأجير¹⁰⁴.

¹⁰⁴ - وليد تركي، المرجع السابق، ص 117 .

* أن تكون عقود الإيجار الصادرة لمستأجرين متعددين، متعلقة بنفس العين ولنفس المدة أو لمدة متداخلة مع بعضها البعض، كما لو قام شخص بتأجير أرض فلاحية، لشخصين عن نفس السنة¹⁰⁵.

ب- أسس التفضيل: إذا توافرت الشروط السالفة الذكر، فإن الأولوية تكون لمن كان عقده سابقا من حيث ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، أما إذا كانت عقود المستأجرين غير ثابتة أو ثابتة في نفس التاريخ فإن الأفضلية تكون للمستأجر الذي حاز الأماكن قبل غيره، أي لمن وضع يده على العين المؤجرة قبل الآخرين.

أما بالنسبة للمستأجرين الذين حرّموا من الأولوية، فلا يبقى لهم سوى الرجوع على المؤجر ومطالبته بالتعويض اللازم، شريطة توافر حسن النية، وهو ما نصت عليه المادة 485 ق م بعد تعديلها بالقانون رقم 05-07 "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن"، بينما كانت تنص قبل تعديلها على منح الأولوية لمن سبق إلى وضع يده على العين المؤجرة¹⁰⁶. ولقد فعل المشرع الجزائري عين الصواب فيما يتعلق بالأحد بأسببية التسجيل في المفاضلة بين المستأجرين، لما في ذلك من حماية للمستأجر¹⁰⁷.

2- التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد: بأن يتعرض للمستأجر، مستأجر آخر في انتفاعه بالعين، كتعرض مستأجر إحدى الشقق لمستأجر آخر لشقة أخرى.

¹⁰⁵ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 416.

¹⁰⁶ - يعود ذلك إلى أن المشرع لم يكن ينص صراحة على الشكلية في عقد الإيجار، أما في ظل التعديل الأخير 2007 فقد اتجه إلى جعل عقد الإيجار شكليا، بمقتضى المادة 467 ق م مكرر "ينعقد الإيجار كتابة، ويكون له تاريخ ثابت، وإلا كان باطلا".

¹⁰⁷ - وليد تركي، المرجع السابق، ص 117.

ويجب لتحقيق هذه الحالة من حالات التعرض، أن يكون كل من المستأجرين قد استأجروا من مؤجر واحد، ويستوي في ذلك أن الشقق المؤجرة واقعة في مبنى واحد أو في أبنية متجاورة، فالعبرة بوحدة المؤجر، لا بوحدة العقار.

وإذا كان التعرض الصادر من أحد المستأجرين قانونياً، يستند فيه إلى حق يدعيه ويكون في الغالب مستمداً من عقد الإيجار، كأن يمنح المستأجر الثاني من الانتفاع ببعض الأجزاء المشتركة في المنزل كالفناء بحجة أن المؤجر أجاز له وحده دون غيره الانتفاع بهذه الأجزاء، فمثل هذا التعرض يضمنه المؤجر، فيلتزم بمنع التعرض وبتعويض المستأجر عما أصابه من ضرر، لأن هذا الأخير لا يعتبر أجنبياً بمعنى القانون لوجود عقد يربطه بالمؤجر¹⁰⁸.

أما إذا كان التعرض مادياً، فإن الأمر محل خلاف بين الفقهاء، أما الرأي الراجح فقد ذهب إلى عدم مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر من أحد المستأجرين، حيث يقتصر ضمان المؤجر على التعرض القانوني على اعتبار أن المستأجر المتعرض ليس من أتباع المؤجر، بل يعتبر من الغير.

ويُستند في ترجيح هذا الرأي إلى نص المادة 483 م حيث تنص "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.

ولا يقتصر ضمان المؤجر، على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر، أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"، حيث جاء النص واضحاً، بإلزام المؤجر بضمان التعرض الصادر منه ومن أتباعه بشكل مطلق - حيث يشمل التعرض المادي والقانوني - بينما ينص في الفقرة الثانية على ضمان المؤجر التعرض القانوني الصادر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر، ولم يشر إلى ضمان التعرض المادي الصادر من

¹⁰⁸ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 884 .

المستأجر الآخر، وبذلك يكون المشرع قد قيد حالة التعرض الصادر من مستأجر آخر حيث اقتصر على التعرض القانوني.

3- التعرض الصادر من السلطة الإدارية:

قد تصدر في كثير من الأحيان أعمال عن السلطة الإدارية من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تحرمه من الانتفاع بها.

يعتبر تعرض السلطة الإدارية من قبيل التعرض الصادر من الغير، فقد يصدر عنها تعرض قانوني يضمنه المؤجر، إذا استندت في فعلها إلى حق على العين المؤجرة، كأن تدعي ملكيتها.

كما قد يصدر عنها تعرض مادي، إذا لم تستند في عملها إلى حق تدعيه، كقطع أشجار مثمرة في المزرعة، أو اقتصر على الاستناد إلى ما لها من امتيازات السلطة العامة، كنزع ملكية العين، أو تصدر قرارا يمنع زراعة معينة فيتضرر المستأجر، ففي مثل هذه الصور لا تعتبر القرارات والأعمال الصادرة عن السلطة الإدارية تعرضا قانونيا، إذ أنها تستند في عملها إلى ما لها من امتيازات السلطة العامة، حيث لا يكون المؤجر ملتزما بالضمان¹⁰⁹.

إلا أن المادة 486 ق م قد أوردت استثناءات، يكون فيها للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بطلب التعويض جراء تعرض السلطة الإدارية، كما سيلي توضيحه:

أ - التعرض بسبب المؤجر: حيث جاء في المادة 486 ق م: "وله (أي المستأجر) أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولا عنه"، حيث يعتبر تعرض السلطة الإدارية في هذه الحالة بمثابة تعرض شخصي صادر من المؤجر، فلا يكون مسئولا فقط عن الفسخ أو إنقاص الأجرة، وإنما عن تعويض المستأجر أيضا.

¹⁰⁹ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 418.

وهو نفس حكم حالة قيام المؤجر بتحريض السلطة على القيام بالتعرض، أو أن يكون التعرض بسبب تقصير منه، كإهماله إجراء الترميمات الضرورية للمحافظة على العين المؤجرة، مما عرضها إلى أضرار كبيرة، جعلت الإدارة تصدر قرارا بالهدم.

ب - إذا اتفق المستأجر مع المؤجر على أن يكون الأخير ضامنا لتعرض السلطة الإدارية: كأن يشترط المستأجر على المؤجر عند إبرام عقد الإيجار، أن يكون ضامنا لأي عمل يصدر عن السلطة الإدارية يتعارض مع انتفاعه بالعين المؤجرة، فإذا وقع هذا التعرض، رجع عليه بفسخ الإيجار أو بإنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين، كما يجوز الاتفاق في حالة صدور التعرض من السلطة الإدارية على عدم مسؤولية المؤجر إلا عن الفسخ أو العكس، أو الاتفاق على إعفاء المؤجر من المسؤولية أصلا.

أما إذا كان التعرض الصادر من السلطة الإدارية، مما يعد مخالفا للقانون كأن لم تتبع السلطة الإدارية، أثناء قيامها بالتعرض للإجراءات التي أوجبها القانون، أو تعسفت في استعمال سلطتها ففي هذه الحالة يستطيع المستأجر الرجوع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة، ويستطيع المؤجر الرجوع على السلطة الإدارية بطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه في ملكه، وعن رجوع المستأجر عليه، إذا كان عمل تلك الجهة غير مشروع¹¹⁰.

رابعاً: جزاء الإخلال بالالتزام بضمان تعرض الغير:

إذا توفرت شروط التعرض القانوني الصادر من الغير، قام ضمان المؤجر، فهو ملتزم بتنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، فإذا لم يتمكن من ذلك بأن نجح الغير المتعرض فيما يدعيه من حق كان المؤجر مخلاً بالتزامه بالضمان، ومن ثم يصبح من حق المستأجر الرجوع عليه بالتنفيذ بطريق التعويض، أي التنفيذ بمقابل، وهو ما يسمى بضمان الاستحقاق.

¹¹⁰ - وليد تركي، المرجع السابق، ص 119.

1- التنفيذ العيني (بطريق التدخل): يقع على المستأجر بموجب نص المادتين 111484 و 112497 ق

م، واجب إخطار المؤجر بوقوع التعرض، حتى يتكفل بوقف هذا التعرض والتصدي له.

ودفع التعرض هنا يختلف بحسب الطريقة التي يقع بها، فإذا كان التعرض قد وقع في صورة أعمال مادية مقترنة بإدعاء حق، وجب على المؤجر أن يتخذ كافة الإجراءات القانونية لدفع هذا التعرض، كرفع دعوى على المتعرض يطلب فيها الكف عن تعرضه للمستأجر، وللمؤجر كذلك اللجوء إلى دعاوى الحيازة متى توافرت شروطها، وإذا تمثل تعرض الغير في إقامة منشآت تعطل انتفاع المستأجر، كان للمؤجر في هذه الحالة رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة¹¹³.

أما إذا تمثل تعرض الغير في صورة دعوى مرفوعة على المستأجر، فإن المؤجر يلتزم بأن يتدخل في هذه الدعوى بمجرد علمه أو إخطاره بذلك من قبل المستأجر.

أما إذا فشل في دفع تعرض الغير، فإنه لا يجوز القول أنه بذل كل ما يقدر على فعله بدفع هذا التعرض، وذلك لأن التزامه هنا هو التزام بتحقيق غاية وليس التزاما بوسيلة، إذ يجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع المقصود في العقد، وإلا كان ضامنا، ولذلك يجوز للمستأجر أن يرجع عليه وفقا لقواعد الاستحقاق بإنقاص الأجرة أو الفسخ مع التعويض في الحالتين إن كان له مبرر¹¹⁴.

¹¹¹- تنص المادة 484 ق م على أنه: " يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة بتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان، وفي هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب إخراجه من الخصاص، إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا أو جزئيا، جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض."

¹¹² - تضيف المادة 497 من ذات القانون: "يجب على المستأجر أن يجبر فورا، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة، أو يظهر عيب فيها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها."

¹¹³ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 419.

¹¹⁴ - وليد تركي، المرجع السابق، ص 119.

2- التنفيذ بمقابل (ضمان الاستحقاق): إذا استحققت العين المؤجرة من تحت يد المستأجر، يكون المؤجر قد فشل في منع تعرض الغير، وأصبح التنفيذ العيني مستحيلا، ومن ثم وجب عليه أن يعرض المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب هذا الاستحقاق، وهو ما يعرف بضمان الاستحقاق.

3- الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض: تنص المادة 2/484 ق م: "إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا أو جزئيا، جاز له طلب فسخ الإيجار، أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض."

يتضح من هذا النص أنه لا يخرج عما تقضي به القواعد العامة، حيث يجوز للمستأجر إذا أخل المؤجر بالتزامه وترتب على ذلك حرمان المستأجر من الانتفاع فعلا، أن يختار المستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض، سواء طلب المستأجر الفسخ أو إنقاص الأجرة¹¹⁵.

خامسا: الاتفاق على تعديل أحكام الضمان:

يجوز للمتعاقدين تعديل أحكام ضمان تعرض الغير، بإبرام اتفاقات معدلة له، تتسم ببعض الخصوصيات التي تميزها عن تعديل ضمان التعرض الشخصي، وهي أن نطاقها أوسع، إذ يتمتع المتعاقدان بحرية أكبر في هذا المجال.

كما أن الاتفاق على تعديل أحكام ضمان تعرض الغير، قد يكون في صورة زيادة في أحكام الضمان، وقد يكون في صورة إنقاص هذا الضمان كما يمكن أن يصل في بعض الأحيان إلى حد الإعفاء.

1- الاتفاق على الزيادة في الضمان: يجوز قانونا الاتفاق على الزيادة في ضمان فعل الغير، بتحميل المؤجر كطرف مدين بالضمان بالتزامات جديدة بالإضافة إلى تلك التي أنشأها القانون.

2- الاتفاق على إنقاص الضمان: مثلما يجوز للمتعاقدين الزيادة في ضمان فعل الغير، فإنه بإمكانهم أيضا الاتفاق على الإنقاص منه بمقتضى اتفاقات خاصة.

¹¹⁵ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 889.

أما بالنسبة للتعرض القانوني الصادر من الغير، فلا يجوز الإنقاص فيه بصريح نص المادة 490 فقرة 1 ق م: " يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني." إلا أنه مهما كانت صورة الإنقاص من الضمان، فإنه يجب توافر حسن النية من جانب المؤجر، إذ لا يجوز لأحد أن يستفيد من غشه، فإذا كان المؤجر يعلم بأن للغير حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، وأخفى هذا الحق عن المستأجر عمدا، ثم اشترط إعفائه من الضمان أو إنقاصه، فإن هذا الاتفاق يقع باطلا.

3- الاتفاق على إسقاط الضمان: إذا كان المشرع قد منع الاتفاق على إسقاط ضمان الفعل الشخصي، فإنه أجاز ذلك بالنسبة لفعل الغير.

إذا جاء الاتفاق على إسقاط ضمان التعرض المادي في عقد الإيجار، فإن ذلك لا يرتب إلا إسقاط الحق في التعويض، أما الحق في الفسخ، أو إنقاص الأجرة فإنه يبقى، لأن الفسخ نتيجة حتمية للحرمان من الانتفاع، وكذلك الإنقاص في الأجرة، فهو نتيجة للإخلال بالانتفاع¹¹⁶.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية:

لا يقتصر تأثير انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، على مجرد التعرض الصادر سواء من المؤجر أو من الغير، وإنما قد يظهر في العين عيب يجرمه من الانتفاع كليا أو ينقصه نقصانا معتبرا، لذلك يتوجب على المؤجر أن يضمن للمستأجر العيوب التي قد توجد بالعين المؤجرة، حتى يكون قد مكّنه من الانتفاع بها.

الفرع الأول: المقصود بالعيوب الخفية الموجبة للضمان:

ألزم المشرع المؤجر بضمان العين المؤجرة من كل عيب خفي، يحول دون انتفاع المستأجر بهذه العين أو نقص في الانتفاع، لاسيما وأن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، إلا أنه لم يبين المقصود بالعيوب الموجب للضمان.

¹¹⁶ - وليد تركي، المرجع السابق، ص 119.

أولاً: تعريف العيوب الموجبة للضمان: يعرف العيب الخفي بأنه تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها، والتي تحول دون الانتفاع بالعين أو تنقص هذا الانتفاع نقصاناً معتبراً، مثل وجود الرطوبة بشكل يفوق المعتاد.

كما يأخذ حكم العيب الخفي، تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها، أو تعهد المؤجر صراحة بتوفرها في العين المؤجرة، مثل كون الشقة تطل مباشرة على الشاطئ¹¹⁷.

وبناءً على التعريف المقدم يتم التفريق بين العيب الموجب للضمان، والغلط في صفة جوهرية في العين المؤجرة، لاختلاف أحكام كل منهما، فالغلط وهم خاطئ يقوم في ذهن المستأجر بالنسبة إلى صفة جوهرية في الشيء، يجعله يعتقد أن هذه الصفة متوافرة فيه في حين أنها مختلفة في الحقيقة، ويشترط فيه أن يكون جوهرياً، أي بلغ حداً من الجسامة يمتنع معه المتعاقد المعني من إبرامه فيما لو تبينه من أول الأمر، بأن يكون ذلك الغلط هو الدافع إلى إبرام العقد، كما يكفي أن يقع فيه أحد الأطراف¹¹⁸.

ثانياً: شروط العيوب الموجبة للضمان: تنص المادة 488 ق م على أنه: "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، ويكون كذلك مسئولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة، غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد".

من ثم لا بد للعيب من شروط ثلاثة يجب توافرها حتى يضمنه المؤجر، تتمثل فيما يلي:

1- أن يكون العيب خفياً (غير ظاهر): ويكون كذلك إذا ثبت أن المستأجر كان لا يستطيع أن يتبينه بنفسه، لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي، أو كان يستطيع أن يتبينه ولكن المؤجر

¹¹⁷ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 890.

¹¹⁸ - دريال عبد الرازق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، 2004، ص 22

أكد له خلوّ العين من هذا العيب أو تعمد إخفائه¹¹⁹، فرطوبة المنزل الواقع بجوار البحر لا يعتبر عيباً خفياً، لأنه كان بإمكان المستأجر أن يعلم بما لو اتبع في فحص المنزل عناية الرجل العادي.

ثانياً: كون العيب الخفي مؤثراً: يكون العيب مؤثراً في الإيجار حسب المادة 1/488 ق م، إذا حال دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو أنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً محسوساً، أما إذا كان غير ذلك أو كان مما جرى العرف على التسامح بشأنه، فإن المؤجر لا يضمنه.

وغني عن البيان أن تأثير العيب على الانتفاع ينظر فيه إلى أمرين:

أ- ما هو مبين في عقد الإيجار: اتفاق الطرفين على وجه الانتفاع، مثل أرض صالحة لزراعة محاصيل معينة موز... إلخ.

ب- طبيعة العين المؤجرة والغرض الذي أعدت له عند عدم وجود الاتفاق: فإذا لم يذكر المتعاقدان شيئاً عن المنافع المقصودة من العين المؤجرة، وجب لتحديد المنافع الرجوع إلى طبيعة العين، فإذا كان بالعين عيب يخل بهذه المنافع وجب على المؤجر الضمان، مثل الأساس الواهي للعين المؤجرة.

ثالثاً: كون العيب غير معلوم للمستأجر: طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 488 ق م، حتى ولو كان العيب خفياً على النحو السابق، فإنه لا يكون عيباً موجبا للضمان إذا ثبت أن المستأجر كان يعلمه بالفعل وقت التعاقد على العين المؤجرة بالرغم من إخفائه، وما دام العيب خفياً فالمفروض أن المستأجر لا يعلم به، فإذا أراد المؤجر التخلص من الضمان، فعليه عبء إثبات أن المستأجر كان يعلم به وقت التعاقد، وذلك عن طريق إخطاره من المؤجر أو العلم بالعيب.

فإذا لجأ المستأجر إلى خبير ممتاز وكشف له عن العيب، أو كان المؤجر قد أخبره بوجود العيب، فلن يكون المؤجر ضامناً، والعلة في ذلك أن إقدام المستأجر على الإيجار مع علمه بالعيب

119- علي هادي لعبيدي، المرجع السابق، ص 295

وسكوته عليه، يعد رضاه منه بالشيء المؤجر على ما هو عليه عند التعاقد، كما يعد أيضا نزولا عن حقه في الرجوع بالضمان¹²⁰.

والعبرة لمعرفة المستأجر بالعيب الذي يمنع ضمان المؤجر هو العلم وقت إبرام العقد، فإذا علم المستأجر بالعيب بعد العقد، فإن هذا العلم لا يمنعه أن يرجع على مؤجره بالضمان، شرط أن يعلم المؤجر فور اطلاعه على العيب حتى لا يعبر عن سكوته بالرضاء الضمني. وفضلا عن ذلك، فإن هذا الضمان يمتد كذلك إلى العيوب الجديدة الظاهرة بعد إبرام العقد، على اعتبار أن موجب الانتفاع له صفة التابع الذي يتوالى خلال مدة الإيجار، لذلك يلحق الضمان¹²¹.

رابعا: ألا يكون حرمان المستأجر بالانتفاع بالعين نتيجة أفعاله: إذا حُرّم المستأجر من انتفاعه بالعين بسبب فعله فلا يجوز لو أن يرجع على مؤجره، كما لو كان هنالك عيب تفاقم بفعل المستأجر¹²².

يستنتج مما سبق، الحالات التي لا يضمن فيها المؤجر عيوب العين، والتي تتمثل فيما يلي:

- 1- العيوب التي كان باستطاعة المستأجر ومقدوره تحققها وقت العقد، بمجرد فحص العين فحص الرجل العادي، فمعيار الخفاء ليس في جهل المستأجر بالعين ولكنه في تعذر تحققه منه، حتى لو كان راع في فحص العين عناية الرجل العادي، لأن هذا العيب يستلزم رجل من أهل الخبرة.
- 2- لا يلزم المؤجر بالضمان إذا أعلن العيوب للمستأجر، إذ لا يكفي أن يكون العيب خفيا على الرجل العادي، بل يلزم فوق ذلك أن لا يكون المستأجر قد علم به بواسطة المؤجر.

¹²⁰ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 383 .

¹²¹ - موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 210 .

¹²² - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 384.

3- لا يضمن المؤجر عيوب العين المؤجرة إذا كان المستأجر عالماً بها وقت العقد، فإذا علم المستأجر بالعيوب بعد ذلك فإن هذا العلم لا يمنع من ثبوت الضمان، فيستوي بذلك الهلاك المادي¹²³ والقانوني¹²⁴.

4- لا يحق للمستأجر أن يرجع بالضمان على المؤجر الذي اشترط أنه لا يتحمل ضمان ما، ويشترط أن يكون الشرط صحيحاً لا غموض فيه، ويستثنى من ذلك ما إذا كان المؤجر الذي اشترط إعفاؤه من ضمان العيب، عالماً به وأخفاه غشاً منه عن المستأجر¹²⁵.

الفرع الثاني: نتائج وجود العيب الموجب للضمان (آثار قيام الضمان):

تنص المادة 489 ق م على أنه: "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر، إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر. فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب".

بالتالي إذا تحقق وجود العيب الخفي الموجب للضمان، فإن للمستأجر عدة خيارات:

1- **طلب إنقاص الأجرة:** بالقدر الذي نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، في حالة ما إذا أراد المستأجر الاستمرار في الانتفاع بها رغم ما بها من عيب.

¹²³ يقصد بالهلاك المادي ذلك الذي يلحق العين المؤجرة فيدمرها تماماً، ويجعلها غير صالحة لأداء الغرض المقصود منها، بسبب حريق أو حرب مدمرة، انظر عبد الرازق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 290

¹²⁴ - يكون الهلاك قانوني بمعنى أنه لا يمس بالمادة المكونة للعين المؤجرة، بل يجعلها غير صالحة لأداء الغرض المقصود منها، كنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة، بحيث يعد هلاكاً كلياً يترتب عليها انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل، انظر أنور طلبة، المرجع السابق، ص 274.

¹²⁵ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 233.

2- طلب التنفيذ العيني: بأن يطلب المستأجر من المؤجر إصلاح العيب أو استبدال الشيء المعيب بآخر سليم، أو أن يقوم بإصلاحه على نفقة المؤجر شرط ألا تكون التكاليف باهظة.

3- طلب فسخ عقد الإيجار: إذا رأى المستأجر أن مصلحته تقتضي ذلك، على أن السلطة التقديرية بيد القاضي لا غير¹²⁶.

4- طلب التعويض: إضافة إلى ما سلف، يحق للمستأجر بموجب نص المادة 2/489 ق م، طلب التعويض إذا كان المؤجر عالماً بوجود العيب الموجب للضمان، الذي يحق له إثبات العكس.

الفرع الثالث: الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية:

تضيف الفقرة الثانية من المادة 490 ق م بأنه: " يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشاً".

من ثم يجوز الاتفاق على الإعفاء من ضمان العيوب الخفية أو التخفيف منها، أو حتى التشديد فيه، طالما أن أحكامه مكملة، ما لم يقر المؤجر بإخفائها عن المستأجر عن قصد¹²⁷، فمتى اثبت أن المؤجر أخفى العيب غشاً عنه، فإن هذه الاتفاقات لا تكون لها أي أثر.

كما يبطل أيضاً الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية، إذا خالف قاعدة من قواعد النظام العام، فإذا وجد بالعين المؤجرة عيب يسبب للمستأجر أو من يعول من أفراد أسرته أو خدمه أو تابعيه ضرراً في صحتهم، فإن الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب، لا يحول دون مطالبة المستأجر بتعويضه عن هذا الضرر، لأن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عن الإضرار بسلامة الآخرين يقع باطلاً لمخالفته للنظام العام¹²⁸.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر

¹²⁶ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 272 .

¹²⁷ - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 448 .

¹²⁸ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 274 .

باعتبار أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، يترتب على المستأجر بدوره مجموعة من الالتزامات، مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا، يتقدمها التزامه باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وكذا العناية بها والمحافظة عليها(المبحث الأول)، علاوة على التزامه بالوفاء ببذل الإيجار(المبحث الثاني)، وأخيرا التزامه برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار(المبحث الثالث).

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

لا يملك المستأجر الحرية في استعمال العين المؤجرة كيفما شاء، لاسيما وأن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة لا غير، حيث ينبغي عليه استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له(المطلب الأول)، كما يمنع عليه إحداث تغييرات فيها (المطلب الثاني)، بالإضافة إلى التزامه بالمحافظة عليها(المطلب الثالث).

المطلب الأول: الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقا لما تضمنه عقد الإيجار، وإلا بحسب ما أعدت له، مما يقتضي ضرورة التطرق لمضمون هذا الالتزام(الفرع الأول)، علاوة على جزاء مخالفته(الفرع الثاني).

الفرع الأول: كيفية استعمال العين المؤجرة:

تنص المادة 491 ق م على أنه: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

مما يتضح من خلاله، أنه إذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر، فالعبرة بما تم الاتفاق عليه في العقد، وإلا بحسب ما أعدت له تلك العين المؤجرة.

أولاً: استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق: يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، وبأن تكون تصرفاته بعيدة عن كل سوء استعمال بما يعود بالضرر على المؤجر أو الجوارين له¹²⁹.

فإذا ما اتفق على أن العين المؤجرة أعدت لمباشرة صناعة أو تجارة معينة، فلا يجوز للمستأجر أن يباشر نشاطا غير المذكور في العقد، ولا يكفي أن تبين مهنة المستأجر في العقد حتى يفهم من ذلك أن العين المؤجرة لا يصح استعمالها في غير هذه المهنة، وإنما يكون هذا مجرد قرينة على ذلك يصح إثبات عكسها.

وإذا كانت العين أرضا فلا يجوز تحويلها إلى زراعة عنب إذا كانت قد أجزت للرعي، وإذا أجزت كغابة فلا يجوز اقتلاع أشجارها¹³⁰.

ثانياً: استعمال العين فيما أعدت له: إذا لم يكن هناك اتفاق، يلتزم المستأجر حينئذ أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له، الأمر الذي تدل عليه الظروف وقرائن الأحوال، ويرجع في ذلك إلى طبيعة العين المؤجرة، كيفية إعدادها، التي قد تدل على أنها تستعمل لغرض خاص كمشي أو مسرح، مهنة المستأجر، لاسيما إذا بينت في العقد، إلى غير ذلك من القرائن التي تدل على النية المحتملة للمتعاقدين، وقاضي الموضوع هو الذي يبيث في تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة¹³¹.

ثالثاً: عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال: لا يتوقف التزام المستأجر على استعمال العين وفق الغرض الذي أعدت من أجله فقط، بل عليه أيضاً أن لا يتركها دون استعمال، إذا كان هذا الترك سيلحق بها ضرراً أو بالمؤجر، ما لم يتم الاتفاق يمكن المستأجر من ترك العين دون استعمال، أو كان عدم استعماله لها مبرراً، مثل المرض، السفر أو حتى طبيعة العين المؤجرة كالمصيف.

¹²⁹ - مورييس نخلة، المرجع السابق، ص 254 .

¹³⁰ - أنور طلبة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 317.

¹³¹ - سمير عبد السيد تناغو، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 230 .

أما إذا كان تركها دون استعمال يضر بها أو بالمؤجر، ولا يجد تبرير لعدم القيام به على النحو السالف توضيحه، جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني، أو الفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان لو مقتضى، فإذا كان هذا الاستعمال حق للمستأجر، فهو أيضا واجب عليه¹³².

الفرع الثاني: جزاء مخالفة المستأجر لكيفية استعمال العين المؤجرة:

للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام تنفيذًا عينيًا، أي أن يتوقف عن استعمال العين المؤجرة في غير الوجهة السليمة، وأن يتقيد بما تم الاتفاق عليه أو بالغرض الذي أعدت العين من أجله، أو بعدم ترك استعمالها دون مبرر.

وللمؤجر أيضا أن يطلب فسخ الإيجار طبقا للقواعد العامة، لعدم قيام المستأجر بتنفيذ

التزاماته، والمحكمة ليست ملزمة حتما بإجابة هذا الطلب، وقد تكتفي بالحكم على المستأجر

باستعمال العين الاستعمال المشروع، وبتعويض الضرر الذي أصاب المؤجر.

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن

الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزاماته¹³³.

المطلب الثاني: التزام المستأجر بالامتناع عن إحداث تغيرات في العين المؤجرة:

لا ينبغي في الأصل للمستأجر أن يحدث أي تغيير على العين المؤجرة، يجعل من طبيعتها

تختلف عن الحالة التي تسلمها عليها، غير أن المشرع قد أجاز له وبصفة استثنائية أن يحدث بعضا

منها وفق ما حدده القانون(الفرع الأول)، ولا يجوز له مخالفة القواعد المعمول بها عند قيامه بهذه

التغييرات، وإلا تعرض للجزاء(الفرع الثاني).

الفرع الأول: عدم جواز إحداث المستأجر تغيرات في العين المؤجرة:

¹³²-عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص517

¹³³- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص559، 560.

تنص المادة 1/492 ق م: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر، إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلتزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء.

وإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر، تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك."

يقصد بالتغييرات في هذا الصدد، التغييرات المادية التي يحدثها المستأجر في ذات العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها، مثل فتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة في العين المؤجرة، وضع حاجز خشبي في الغرفة ليقسمها إلى غرفتين، إقفال شرفة بالزجاج والألمنيوم، تغيير باب المحل وجعله حديدا بدلا من الخشب¹³⁴، بحيث يكون مخلا بالتزامه، إذا تم التغيير دون إذن مكتوب من المالك، يستوي في ذلك أن يكون التغيير ضارا أو نافعا.

أما إذا لم يصدر إذن مكتوب من المؤجر، التزم المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى أصلها عند نهاية الإيجار، إذا طلب منه المؤجر ذلك.

وهو ما أيدته المحكمة العليا من خلال القرار رقم 262005 المؤرخ في 08-01-2002، بأنه لا يجوز إحداث أية تغييرات في العين المؤجرة بدون موافقة المؤجر، ولما رفض إرجاع العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية رغم إلزامه بحكم قضائي نهائي، فإنه يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد مع التعويض، طالما ثبت أن هذه التغييرات تشكل خطرا مبررا¹³⁵.

فضلا عن ذلك، فقد سمح المشرع للمستأجر بإحداث نوع من التغييرات نظرا لأهميتها بالنسبة للمستأجر، في سبيل انتفاعه بالعين المؤجرة على أكمل وجه، كما ان هذه التغييرات ضرورية لتقضيها الحياة الحديثة، ولا يصح حرمان المستأجر منها، كأن يضع أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء

¹³⁴ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 931 .

¹³⁵ - المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2004.

والغاز وما شابه ذلك، شريطة أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد العامة المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن طريقة وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العين، حسب نص المادة 493 ق م. بناء عليه، ليس للمؤجر أن يعترض على تركيب المستأجر أجهزة مما ذكر أعلاه، ما دام تركيبها لا يخالف الأصول ولا يخل بسلامة العقار، التركيبات التي يتحمل المستأجر نفقاتها، ولا يجوز له أن يطالب المؤجر بشيء منها، إلا إذا تركها عند إخلاء العين وكان يترتب على بقائها زيادة في قيمة تلك العين¹³⁶.

وغني عن البيان، أنه يجوز للمؤجر والمستأجر أن يتفقا على تحميل مصاريف تركيب التجهيزات على طرف منهما دون الآخر، أو أن يتحملا معا مناصفة أو غير ذلك، غير أن الاتفاق على عدم جواز تركيب تلك الأجهزة أو اشتراط إذن المؤجر دون سبب وجيه لذلك، يقع باطلا¹³⁷.

الفرع الثاني: جزاء إحداث تغيرات في العين المؤجرة:

يحق للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني أو بفسخ عقد الإيجار بسبب الإخلال، إذا كان له ما يبرره، مع أحقيته في طلب التعويض في كلتا الحالتين إذا كان له مقتضى ولو قبل نهاية عقد الإيجار. وبناء على ما سبق وبالرجوع إلى ما نص عليه المشرع، فإن المستأجر إذا ما أحدث تغييرا في العين بدون إذن المؤجر، فإنه ملزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها، مع تعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه عند الاقتضاء¹³⁸، حسب ما نصت عليه المادة 2/492 ق م، ولقد خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض، لأن هذا الجزاء هو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه، ويتحتم على القاضي إجابة المؤجر إليه إذا طلبه، وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مبرر لذلك¹³⁹.

¹³⁶ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 559

¹³⁷ - نقلا عن هلال شعوة، المرجع السابق، ص 158.

¹³⁸ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 328.

¹³⁹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 527.

وهو ما قضت به المحكمة العليا من خلال القرار رقم 66463 المؤرخ في 28-10-1985، حيث جاء فيه: "متى كان المقرر قانوناً أنه لا يترتب عن التغييرات التي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة ودون موافقة المؤجر فسخ العقد، فإنه من المتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذا التغيير، مع حق المؤجر في التعويض إن اقتضى الحال ذلك. إن القضاء بخلاف هذا المبدأ القانوني يعد خطأ في تطبيق القانون ويعرض ما قضى به إلى النقض والإبطال.

لذلك يستوجب نقض القرار الذي قضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة، تأسيساً على إحداث تغييرات ضرت بحقوق الدائن¹⁴⁰.

وإذا كانت هذه التغييرات بإذن من المؤجر وزادت في قيمة العين، فإن على هذا الأخير عند انتهاء الإيجار، رد المصاريف التي أنفقها المستأجر أو قيمة ما زاد في العين إلى هذا الأخير، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، وفقاً لما جاءت به المادة 2/492 ق م المشار إليها آنفاً.

المطلب الثالث: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ومسؤوليته عن تلفها أو هلاكها:

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وأن يقوم بالترميمات التأجيرية الواجبة أثناء مدة الإيجار، وبأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذل الرجل المعتاد (الفرع الأول)، فإذا قصر في واجب المحافظة عليها فأصابها تلف أو هلاك، اعتبر مسئولاً عما لحق المؤجر من أضرار وتحمل تبعات ذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مضمون التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة:

تنص المادة 495 ق م على أنه: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي، وهو مسئول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً".

140 - المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1989، ص 200 وما بعدها.

بالتالي يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، وبإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، حسب نص المادة 497 ق م، إضافة إلى التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية.

أولاً: عناية المستأجر بالعين المؤجرة: لا يعد نص المادة 1/495 ق م أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة، إذ تنص المادة 172 من ذات القانون على أنه: "في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإرادته وأن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود....".

فلا يطلب من المستأجر أن يبذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة فقط، بل يجب عليه علاوة على ذلك أن يستعملها استعمالاً عادياً مألوفاً، وإلا سئل عما يصيبها من فساد أو هلاك جراء مخالفة هذا الاستعمال بعدم بذل العناية المطلوبة، وهذا ما نصت عليه المادة 2/495 ق م، ومن أمثلة عدم العناية في استعمال العين ألا يقوم المستأجر بتهوية العين أو تدفيتها، مما يترتب عليه تلفها¹⁴¹.

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين، وفي استعمالها الاستعمال المألوف على أعماله الشخصية، بل يمتد أيضاً إلى أعمال تابعيه، ليس الذين يسأل عنهم المستأجر، بل تمتد إلى كل شخص تكون صلته به هي التي مكنته من الإضرار بالعين، فيكون من أتباع المستأجر أهل بيته من زوجته وأولاده وأقارب يسكنون معه، ضيوفه وأصدقائه.

ثانياً: قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية: تنص المادة 494 ق م بأنه: " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

مما يقتضي ضرورة تسليط الضوء على المقصود بالترميمات التأجيرية(1)، علاوة على جزاء إخلال المستأجر بإجرائها(2).

141 - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 226، 227.

1- المقصود بالترميمات التأجيرية : يقصد بها تلك الإصلاحات البسيطة التي تحتاج إليها العين المؤجرة، لإصلاح ما يصيبها من تلف والتي يقتضيها الاستعمال المعتاد والمألوف لها، كإصلاح النوافذ والأبواب والأقفال وصنابير المياه.

والأصل أن المؤجر هو الذي يقوم بالترميمات الضرورية، أما تلك الطفيفة محل الدراسة، فتعد استثناء يتحملها المستأجر دون المؤجر، لكونها بسيطة وتلازم الانتفاع بالعين¹⁴²، إلا أن المستأجر لا يلتزم بكل ترميم تأجيري، وإنما فقط بما يجري به العرف، كإصلاح مفاتيح الكهرباء واستبدال زجاج النوافذ المنكسر بزجاج، ولم يسمح العرف على أن يقوم المستأجر ببياض الغرف وتجديد ألوانها ودهان أرضيتها، وكما لا يلتزم المستأجر بالترميم التأجيري إذا كان راجعا إلى سبب خارج عنه، أو خطأ المؤجر، خطأ أتباعه وكذلك بسبب القوة القاهرة¹⁴³.

ويلاحظ من هنا أن المستأجر يلتزم بإجراء هذه الترميمات لو كان سببها قدم العين، كونه يصعب من الناحية العملية التفرقة بين ما إذا كان سبب الترميم هو القدم أو فعل المستأجر¹⁴⁴.

فإذا لم يوجد عرف، فإن القاضي هو الذي يقوم بتحديد ما عند النزاع وله في ذلك سلطة تقديرية واسعة، ففي حالة كون الإصلاح بسيطا فيدخل في الترميمات التأجيرية التي تنشأ من الاستعمال المألوف للعين التي يتحملها المستأجر، أما إذا كان إصلاحا جسيما فيدخل في الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر، وفق لمعيار درجة الإصلاحات من البساطة¹⁴⁵.

¹⁴² - محمود عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 132.

¹⁴³ - جواد كاظم جواد سمسم، المرجع السابق، ص 177.

¹⁴⁴ - محمود عبد الرحمن محمد، المرجع السابق، ص 199، 200.

¹⁴⁵ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 137.

وبالنسبة للترميمات التأجيرية الخاصة بالأجزاء المشتركة بين أكثر من مستأجر واحد كالمصعد، فإن الرأي الراجح يذهب إلى أن المؤجر هو الذي يتحملها، طالما أن هذه الأجزاء ليست تحت سيطرة أحد من المستأجرين، وقد يحدث التلف بسبب أجنبي فلا يسأل عنه أحدهم¹⁴⁶.
وتجدر الإشارة إلى أن التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية ليس من النظام العام، فيجوز التعديل فيه بالاتفاق سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء منها، فيجوز الاتفاق على أن يلتزم المستأجر بهذه الترميمات ولو نشأت عن قوة قاهرة أو عيب في العين وهذا تشديد للالتزام، علاوة على ذلك يجوز الاتفاق على أن لا يتحمل المستأجر هذه الترميمات إذا نشأت عن قدم العين أو الاستعمال المألوف لها، فلا يسأل عنها إلا إذا نشأت عن خطئه، وهذا تحقيق للالتزام، كما يجوز الاتفاق على عدم مسؤولية المستأجر عن هذه الترميمات ولو نشأت عن خطئه، باستثناء الغش وهذا إعفاء من الالتزام وفقا لنص المادة 494 ق م.

2- **جزاء إخلال المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية:** يحق المؤجر طبقا للقواعد العامة، أن يجبر المستأجر على القيام بهذه الترميمات قبل انتهاء الإيجار، أي التنفيذ العيني، وله أيضا أن يحصل على ترخيص من القضاء للقيام بها على نفقة المستأجر، كما يجوز له طلب الحكم على المستأجر بغرامة تهديدية، لإجباره على القيام بهذه الإصلاحات .

أضف إلى ذلك أنه يحق للمؤجر أن يطلب فسخ العقد، والذي يخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، الذي لا يستجيب للطلب غالبا طالما أن الأمر يتعلق بترميمات بسيطة، والضرر الناشئ عنها يلحق المستأجر نفسه لأنه يخل بانتفاعه بالعين.

كما أن القاضي يحكم في الحالتين بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المؤجر، ويعتبر من قبيل التعويض ما يحكم به القاضي من مصروفات لازمة للقيام بهذه الترميمات، إذا لم يتم بها

146 - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 240 .

المستأجر نفسه، وكذلك التعويض عن الضرر الذي أصاب العين لعدم القيام بالترميمات في الوقت المناسب¹⁴⁷.

ثالثاً: وجوب إخطار المؤجر بالتدخل عند الاقتضاء: يتعين على المستأجر في سبيل العناية والحفاظة على العين المؤجرة، إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ويهدد سلامة العين، وفق ما تقتضيه أحكام المادة 497 ق م ج بنصها التالي: "يجب على المستأجر أن يخبر فوراً المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كان تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتهرب أو الإضرار بها."

فإخطار المستأجر للمؤجر التزام يقع على عاتق المستأجر، كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة، يترتب على عدم إجرائها هلاكها، فأساس التزام المستأجر بالإخطار هو علمه بها دون المؤجر، أما إذا كان المؤجر عالماً أو كان من المفروض أن يعلم بها، فلا يلزم المستأجر بإخطاره¹⁴⁸.

وإذا كان المشرع لم يحدد ميعادا للإخطار، فإنه أوجب أن يكون ذلك في أقرب وقت ممكن بعد حصول الأمر الذي استدعاه¹⁴⁹، ولقاضي الموضوع في ذلك سلطة تقديرية ما إذا كان الإخطار قد تم في الوقت المناسب، أو أن المستأجر تأخر في قيامه به، فيتحمل تعويض المؤجر عما يحق به من ضرر من جراء تأخره، كما يتحمل هو نفسه نتيجة تأخره إذا حُرِم من الانتفاع بالعين عليه لمدة معينة، إذ عليه تبعة تقصيره.

كما لم يحدد المشرع شكلاً للإخطار، فيمكن أن يكون بإعلان، إنذار على يد المحضر، بخطاب أو حتى شفاهة، ويقع على المستأجر عبئ إثبات حصول الإخطار في الوقت المناسب¹⁵⁰.

¹⁴⁷ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 242 .

¹⁴⁸ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 164.

¹⁴⁹ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 237 .

¹⁵⁰ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 541.

الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة:

يكون المستأجر على إثر التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة، مسئولاً عما يلحقها من تلف أو هلاك ينسب إليه، خاصة وأنه يعد حائز العين طول مدة الإيجار، إلا أن أحكام هذه المسؤولية تختلف عن أحكام القواعد العامة خاصة فيما يتعلق بإثبات خطأ المستأجر والطرق التي يدرأ بها عنه المسؤولية، سواء عن تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق (أولاً)، أو لأسباب أخرى (ثانياً).

أولاً: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق: لقد رتب المشرع الجزائري مسؤولية هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق على عاتق المستأجر، طبقاً للمادة 496 ق م بنصها: "إن المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ بسبب ليس من فعله.

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

ويتضح من هذا النص، أن المشرع الجزائري قد ميز بين فرضيتين، أولها أن يشغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد، أما الثانية تتمثل في أن يتعدد فيه مستأجرو العقار¹⁵¹.

1- شغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد: تطرق المشرع الجزائري من خلال نص المادة 1/496 ق م المذكورة أعلاه، إلى مسؤولية المستأجر عن الحريق الذي يصيب العقار المؤجر، على أساس خطئه المفترض بقريئة لا تقبل إثبات العكس، حيث لا يستطيع المستأجر أن ينفي عدم وقوع خطأ منه أو عن أتباعه، أو أن يثبت أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة من الحريق (تحقيق نتيجة)، وإنما عليه أن يثبت أن الحريق الذي وقع، كان بسبب أجنبي عنه كالقوة القاهرة، فعل الغير، فعل المؤجر نفسه لإخلاله بالالتزام بالصيانة أو لعب في البناء¹⁵².

¹⁵¹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 166.

¹⁵² - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 177.

2- حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد: لقد قضت المادة 2/496 ق م، مسألة تعدد المستأجرين للعقار واحد واحترق هذا الأخير دون أن يعرف الجزء الذي شب فيه، فإن المستأجرون يسألون مسؤولية عقدية عن الأضرار الناجمة عن هذا الحريق كل بحسب نسبة الجزء الذي يشغله في العقار، لكن في حالة ما إذا كان الحريق الذي شب في جزء معين في العقار يشغله مستأجر منهم، فإن هذا المستأجر يسأل وحده عن الأضرار الناجمة عن الحريق دون المستأجرين الآخرين¹⁵³.

ولكل مستأجر أن يدرا عنه المسؤولية بأن يثبت أن الحريق كان سببه أجنبيا وليس من فعله أو فعل مستأجر آخر، فإذا أثبت المستأجر أن القوة القاهرة هي السبب في اشتعال النار كالرياحالتي تسببت في نقل النار من مكان قريب إلى العقار المؤجر، فإن المؤجر يتحمل تبعية الحريق لوحده دون المستأجرين.

أما إذا أثبت أن الحريق مصدره الجزء الذي يشغله أحدهم، فيتحمل هذا المستأجر المسؤولية في مواجهة المؤجر¹⁵⁴.

ثانيا: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة لأسباب أخرى: يفهم من نص المادة 2/495 ق م التي تنص: "...وهو مسئول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا"، أن المستأجر يسأل عن ذلك الفساد أو الهلاك الذي ينشأ نتيجة استعماله للعين المؤجرة استعمالا غير مألوف، بحيث يخالف ما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف.

والملاحظ أن التزام المستأجر هو التزام ببذل العناية وليس التزاما بتحقيق الغاية، وعليه يستلزم لقيام مسؤولية المستأجر أن يثبت المؤجر أنه قد أحل بالتزامه بالمحافظة على العقار المؤجر، وأن هذا الإخلال هو الذي رتب التلف أو الهلاك.

¹⁵³ - بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الراصد للحقوق، م 10، عدد 38، 2008، ص

136.

¹⁵⁴ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 167.

بالتالي فقد خرج المشرع الجزائري عن القاعدة العامة في افتراض خطأ المستأجر، إذا ما لحق العين المؤجرة تلف أو هلاك، غير أن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس، وذلك بنفي المستأجر مسؤوليته بإثباته أنه بذل العناية المطلوبة، فإذا أثبتتها انتفت مسؤوليته، أما إذا عجز فما عليه إلا إثبات وجود السبب الأجنبي ليرى ذمته من المسؤولية¹⁵⁵.

الفرع الثالث: الجزاء المترتب عن هلاك العين المؤجرة:

تطبيقا للقواعد العامة في حالة مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة، يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار.

وباعتبار مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق أو لأي أسباب أخرى، مسؤولية عقدية مفترضة، ففي حالة تحقق هذه المسؤولية يكون المستأجر مسئولاً عن تعويض المؤجر عن هلاك العين، وعن فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته¹⁵⁶.

واستنادا لما سبق فإذا لم يبذل المستأجر القدر الواجب من العناية في المحافظة على العين، أمكن للمؤجر إجباره على ذلك عن طريق القضاء، أما إذا لم يقم المستأجر بالترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف فإن للمؤجر فضلا عن إجبار المستأجر على إجرائها، أن يستصدر إذنا من القضاء بالقيام بها بنفسه.

وفي جميع الأحوال يحق للمؤجر أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه بسبب الإخلال بهذا الالتزام، وهذا التعويض يستحق للمؤجر بصفة خاصة إذا لم يقم المستأجر بإخطاره في وقت مناسب بخطر يتهدد العين المؤجرة وأصابه ضرر من جراء ذلك¹⁵⁷.

¹⁵⁵ - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص 144.

¹⁵⁶ - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 245.

¹⁵⁷ - محمود عبد الرحمان محمد، المرجع السابق، ص 205.

المبحث الثاني: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار:

يرتب عقد الإيجار في ذمة المستأجر مجموعة من الالتزامات، أهمها الالتزام بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر¹⁵⁸، وإلى جانب كون هذا الالتزام من الالتزامات الرئيسية التي تقع عاتق المستأجر، فإنه يعد أيضا ركنا في العقد¹⁵⁹، ولقد نظم المشرع هذا الالتزام في المواد من 498 إلى 501 ق م. وللإلمام بالموضوع سيتم التعرض لأحكام الوفاء بالبدل (المطلب الأول)، ثم ل ضمانات استيفاءه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مضمون الالتزام بدفع بدل الإيجار:

يعتبر المقابل الذي يلتزم به المستأجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة، "بدل الإيجار" عوضا عن مصطلح "الأجرة" الذي كان مستعملا قبل التعديل، وللإحاطة بمضمون هذا الالتزام نتطرق إلى المقصود به (الفرع الأول)، ثم إلى تنفيذه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بالبدل:

يلتزم المستأجر نظير استعماله للعين المؤجرة وانتفاعه، بالوفاء ببدل الإيجار إلى المؤجر، فما المقصود به؟ ومن هم أطراف المديونية في الالتزام بدفعه؟

أولا: تعريف بدل الإيجار: يقصد به العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع¹⁶⁰، ويستوي أن يكون البديل مبلغا من النقود أو عمل آخر يقدمه المستأجر¹⁶¹، كتقديم مقدار من المحصول أو

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

159- عباس العبودي، المرجع السابق، ص 300 .

160- محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2009/2008، ص 16.

161- استعمل المشرع في المادة 467 ق م وعلى غرار ما كان منصوص عليه في المادة 470 قبل إلغائها مصطلح "أو بتقديم أي عمل آخر"، وقد يُفهم أن المشرع استبعد بذلك أداء شيء آخر غير النقود أو القيام بعمل، في حين نجد النص والذي "prestation" الفرنسي يعبر عن ذلك بمصطلح يقابله في التشريعات العربية مصطلح "تقدمة".

تقديم منفعة إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، وهذا ما نصت عليه المادة 2/467 ق م بقولها:
"يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

ويكون لطرفي عقد الإيجار- بحسب الأصل - الحرية في تحديد بدل الإيجار عن طريق الاتفاق¹⁶²، غير أن الغالب في الأمر أن يكون مبلغا نقديا يؤديه المستأجر لقاء تمكنه من استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها، ويتم الوفاء بالبدل بشكل دوري وبحسب الوحدة الزمنية المعتمدة كالיום أو الشهر أو السنة، كما يمكن للمستأجر أن يعجل في الوفاء به دفعة واحدة عن كل مدة الإيجار¹⁶³.
يلاحظ أنه سبق للمشرع وأن أجاز تحديد أجره الإيجار، إما نقداً أو بتقديم أي عمل آخر نص المادة 470 قبل إلغائها¹⁶⁴، غير أن إجازته لذلك بعد التعديل كان في المادة 2/467، وعليه يمكن القول أن المشرع لم يأت بجديد في المسألة سوى استبداله لمصطلح "الأجرة" بمفردة "بدل إيجار" وتغييره لموقع المواد¹⁶⁵.

ثانياً: أطراف المديونية في الالتزام بدفع البدل: يقتضي الأصل أن يكون المؤجر هو الدائن ببدل الإيجار(1) والمستأجر هو المدين به(2)، لكن قد يتفق الطرفان أو ينص القانون على أن يكون الدائن والمدين من غير المؤجر والمستأجر، ويشترط في كل الحالات أن يكون الوفاء بالبدل من شخص ذي صفة وإلى شخص كذلك.

1- الدائن بالبدل: يلتزم المستأجر بأن يدفع بدل الإيجار إلى المؤجر باعتباره دائناً، أو إلى كل من تتوفر فيه صفة المؤجر كالمالك، أو إلى نائب المؤجر نيابة اتفافية أو قانونية أو قضائية كالولي أو

¹⁶² - جعفر محمد جواد الفضلي، المرجع السابق، ص38

¹⁶³ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص56

¹⁶⁴ - كانت المادة 470 الملغاة تنص على أنه: "يجوز أن تكون أجرة الإيجار إما نقوداً، وإما تقديم أي عمل آخر".

¹⁶⁵ - سيار عز الدين، التزام المستأجر بالوفاء ببدل الإيجار وفقاً للقانون رقم: 05/07، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول يونيو

2016، المركز الجامعي تيسمسيلت، ص 19، 20.

الوكيل¹⁶⁶، كما يكون لورثة المؤجر المتوفى الصفة التي تخولهم الحق في استيفاء البديل من المستأجر، بعد انتقال الإيجار إليهم، ويكون هذا الاستيفاء بحسب النصيب الشرعي لكل منهم¹⁶⁷.

ويجوز للمؤجر أن يحول حقه إلى شخص آخر وفقا لقواعد حوالة الحق، فإذا قبل المستأجر الحوالة أو أعلن بها، فعندئذ لا يجوز له أن يفى بالبديل إلى غير المحال إليه وإلا كان وفاءه باطلا¹⁶⁸.

هذا ويكون للمستأجر أن يدفع البديل، إلى كل شخص انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا، كانتقال الملكية إلى المشتري المالك (المؤجر الجديد)¹⁶⁹، وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بالوفاء بالبديل له من يوم انتقال ملكية العين المؤجرة إلى هذا الأخير.

أما إذا سبق للمستأجر وأن قام بدفع البديل مقدما، فلا يمكنه أن يحتج بذلك، إلا إذا أثبت المالك الجديد للعين أن المستأجر كان يعلم حين الدفع بانتقال الملكية، أو كان من المفروض حتما أن يعلم بذلك وفقا للمادة 469 مكرر 4 ق م.

2- المدين بالبديل: يعد المستأجر مدينا ببديل الإيجار، فهو الذي يلتزم بالوفاء به إلى المؤجر من وقت التعاقد، سواء كان هذا البديل متفق عليه في العقد أو كان محددًا بمقتضى نص قانوني¹⁷⁰.

وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، أو ترك المستأجر المتوفى عدة ورثة التزموا جميعهم بالوفاء به، بقدر نصيب كل منهم في الانتفاع، دون أن يكونوا متضامين بينهم في أدائه، ما لم ينص على التضامن صراحة في العقد أو يُفهم دلالة من الظروف المحيطة بالتعاقد، أما البديل الذي كان مستحقا قبل وفاة المستأجر فيدخل في دين التركة قبل تقسيمها¹⁷¹.

¹⁶⁶ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171

¹⁶⁷ - أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط 3، د.د.ن، مصر، 2013، ص 237

¹⁶⁸ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 466

¹⁶⁹ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 171 .

¹⁷⁰ - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 236

¹⁷¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 464 .

من جهة أخرى يجوز للغير أن يفي ببدل الإيجار إلى المؤجر عن فترة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ويكون له أن يرجع على هذا الأخير بما دفعه¹⁷².

الفرع الثاني: تنفيذ الالتزام بدفع البديل:

لدراسة تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع بدل الإيجار إلى المؤجر، يجب التطرق إلى زمان الوفاء بالبديل ومكانه، ثم إلى إثبات الوفاء بالبديل وتقدم دينه.

أولاً: ميعاد الوفاء بالبديل ومكانه: أي زمان وفاء المستأجر ببدل الإيجار إلى المؤجر(1)، ثم مكانه (2).

1- زمان الوفاء بالبديل: طبقاً للفقرة الأولى من المادة 498 ق م، يلتزم المستأجر بأن يدفع بدل الإيجار في الموعد المتفق عليه في العقد، فقد يتفق الطرفان على أن يُدفع البديل مسبقاً قبل بدء الانتفاع بالعين المؤجرة، أو يُدفع مقسطاً قبل كل فترة زمنية أو بعدها¹⁷³.

وعملاً بالقاعدة العامة في المادة 112 ق م، فإن تفسير الشك حول زمان الوفاء بالبديل في حال غموضه يكون لمصلحة المدين وهو المستأجر، فإذا اتفق الطرفان مثلاً على شهر معين للوفاء به، وكان الشك يحوم حول اليوم المحدد لذلك، فإن تاريخ الوفاء هو آخر يوم من الشهر المتفق عليه، تحقيقاً لمصلحة المستأجر باعتباره مدين¹⁷⁴.

وإذا لم يتفق الطرفان على موعد محدد للوفاء بالبديل، تعين دفعه في المواعيد المعمول بها في الجهة التي تتواجد بها العين المؤجرة، عملاً بالعرف السائد هناك، ففي حالة تأجير مبنى مثلاً يُدفع بدل الإيجار في شكل أقساط شهرية في أول كل شهر أي مع بدء الانتفاع¹⁷⁵، وإذا لم يكن هناك

¹⁷² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 172 و 173.

¹⁷³ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 902.

¹⁷⁴ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 174.

¹⁷⁵ - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 241.

عرف ينظم المسألة، فإن زمان الوفاء يكون فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين، طبقا لنص المادة 1/481 ق م.

هذا وإذا كان المستأجر معسرا بحيث لا يمكنه سداد البدل في الموعد المحدد في العقد، جاز للقاضي لما يتمتع به من سلطة أن يمنحه مهلة للوفاء، وفقا لنص المادة 2/481 ق م، غير أن التأخر الكبير في الوفاء بشكل متكرر ومتتالي دون عذر أو مبرر شرعي، قد يدل على سوء نية المستأجر¹⁷⁶.

2- مكان الوفاء بالبدل: تنص المادة 2/498 ق م على أنه: "يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك."

يتضح من نص هذه الفقرة، أن مكان الوفاء ببديل الإيجار يتحدد بناء على اتفاق بين المؤجر والمستأجر، فإذا تم ذلك وجب الوفاء في المكان المتفق عليه كأن يكون موطن المؤجر، وإذا لم يتفق الطرفان على مكان معين للوفاء، فإنه يدفع في المكان الذي جرى عرف الجهة على أن يكون مكانا للوفاء، كأن يكون موطن المؤجر أو المستأجر.

كما تُعد الفقرة تطبيقا للقواعد العامة في المادة 282 ق م، والتي تجعل الوفاء بالالتزام يتم في موطن المدين "المستأجر"، وعملا بذلك فإن دفع بدل الإيجار يكون في موطن هذا الأخير، متى تخلف الاتفاق أو عرف الجهة على تحديد مكان الوفاء.

ثانيا: إثبات الوفاء بالبدل: يُرجع في إثبات الوفاء بالبدل إلى القواعد العامة في هذا الشأن¹⁷⁷، وبتطبيق المادة 323 ق م¹⁷⁸ فإن عبء إثبات الوفاء به، يتحمله المستأجر لكونه المدين به، حيث يجب عليه أن يثبت ذلك كتابةً، سواء كان تسديده دفعة واحدة أو على أقساط، طالما زادت قيمة

¹⁷⁶ - حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 6.

¹⁷⁷ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 907.

¹⁷⁸ - تنص على أنه: "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه."

البدل ككل أو القسط الواحد منه عن المائة (100) ألف دينار جزائري، وفقا لنص المادة 1/333 ق م¹⁷⁹، ويقتضي هذا الإثبات تقديم وصل بالدفع¹⁸⁰.

ويمكن للمستأجر أن يثبت قيامه بدفع البدل، إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة والذي يقصد به: "كل كتابة تصدر عن الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف القانوني المدعى به قريب الاحتمال"¹⁸¹

كما يجوز له أيضا، أن يثبت بالشهود ما كان يجب عليه أن يثبته بالكتابة وفقا للمادة 336 ق م، إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على الدليل الكتابي، أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي خارج عن سيطرته.

وتنص المادة 499 ق م على أنه: "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"، مما يستفاد منه أن دفع المستأجر لقسط من بدل الإيجار، يعد قرينة قانونية بسيطة على وفائه بالأقساط السابقة حتى يثبت المؤجر عكسها، لأن هذا الأخير لا يقبل بحسب المنطق أن يقبض قسط من البدل عن مدة معينة إلا إذا قبض القسط المستحق عن المدة التي سبقتها¹⁸².

يلتزم المستأجر بدفع البدل في شكل نقدي أو بتقديم عمل وذلك في زمان ومكان محددين، ويتحمل هذا الأخير عبء إثبات قيامه بالتزامه، ويعد الوفاء بقسط منه قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة، لكن ما هي الضمانات التي أقرها المشرع للوفاء بالبدل؟

المطلب الثاني: ضمانات استيفاء بدل الإيجار:

¹⁷⁹ - تنص على أنه: "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته عن 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

¹⁸⁰ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 72.

¹⁸¹ - علي أحمد الجراح، قواعد الإثبات بغير الكتابة في المواد المدنية والمدنية والتجارية، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص 437.

¹⁸² - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 245.

يهدف المؤجر أساسا في مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، إلى الحصول على بدل الإيجار، وتعزيزا لهذا الحق منحه المشرع جملة من الضمانات لاستيفائه، تنقسم إلى ضمانات عامة، حيث يحق للمؤجر الرجوع على المستأجر طبقا للقواعد العامة (الفرع الأول)، فضلا عن ذلك، فإن المشرع قد نص على ضمانات خاصة تكفل للمؤجر حصوله على الأجرة المستحقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات العامة (جزاء الإخلال بالالتزام بدفع بدل الإيجار):

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار على النحو السابق بيانه، سواء من حيث مقداره أو زمان ومكان استحقاقه، حق للمؤجر عملا بالقواعد العامة أن يطالب بالتنفيذ العيني (أولا)، كما يثبت له الحق في فسخ الإيجار (ثانيا) مع التعويض عن كل ضرر أصابه جراء هذا الإخلال (ثالثا).

أولا: التنفيذ العيني: إذا تخلف المستأجر عن الوفاء ببديل الإيجار إلى المؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة، أمكن لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء لإجباره على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، أي بدفع البديل المستحق، ويشترط لصحة التنفيذ العيني أن يكون المؤجر قد وجه إعدارا¹⁸³ مسبقا للمستأجر بضرورة الوفاء، كما يشترط أيضا أن يكون التنفيذ لا يزال ممكنا وفقا للقواعد العامة في المادة 164 ق م.

كما يقتضي التنفيذ العيني استصدار المؤجر حكما قضائيا يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار¹⁸⁴، حيث يجوز له حينئذ أن يطالب بالحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وبيعها بالمزاد العلني، ويعد الحجز من الحقوق الممتازة يهدف من ورائها المؤجر إلى استيفاء البديل المستحق من ثمن هذه المنقولات، وذلك بحسب مرتبة حقه¹⁸⁵.

¹⁸³ - تنص المادة 180 ق م على أنه " يكون إعدار المدين بإنذاره، أو بما يقوم الإنذار، ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في

هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر."

¹⁸⁴ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 246 .

¹⁸⁵ - محمدي فريدة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 73 .

وغني عن البيان أنه في حال صدور حكم بدفع البديل المستحق إلى المؤجر، فلا يجوز له أن يرجع عن ذلك إلى طلب الفسخ، أما قبل صدور الحكم فيجوز له أن يغير في طلباته، ويُقرن طلب التنفيذ العيني بطلب الفسخ¹⁸⁶.

ثانياً: الفسخ: إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع البديل المستحق في الزمان والمكان المحددين، حق للمؤجر عندئذ أن يطلب فسخ الإيجار¹⁸⁷، ويثبت هذا الحق إذا لم يف المستأجر بالبديل بعد إعدراه من قبل المؤجر.

ويشترط لقبول طلب المؤجر بالفسخ القضائي لعقد الإيجار، أن لا يكون تخلف المستأجر عن الوفاء بالبديل مبرر قانوناً، ما من شأنه إسقاط الحق في طلب الفسخ¹⁸⁸، وقد يرفض القاضي هذا الطلب إذا رأى استناداً إلى سلطته التقديرية أن إخلال المستأجر بالتزامه قليل الأهمية، أي لم يبلغ من الأهمية ما يبرر معه فسخ العقد، كما قد يمنح المستأجر مهلة معقولة للوفاء بالبديل¹⁸⁹.

وتجدر الإشارة، إلى أن محضر امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المحدد بموجب حكم قضائي، نهائي وكاف لتبرير طلب الفسخ دون حاجة لأي إجراء آخر. من جانب آخر قد يتفق المؤجر والمستأجر، على أن يكون عقد الإيجار المبرم بينهما مفسوخاً بحكم القانون¹⁹⁰، بمجرد تأخر المستأجر في الوفاء بالبديل أو بأحد أقساطه، وهو ما لا يعفي المؤجر من توجيه إعداره للمستأجر طبقاً للفقرة الأولى من المادة 120 ق م¹⁹¹.

186- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 483.

187- مجدي أحمد عزام، المرجع السابق، ص 198.

188- بوغاري عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2006/2007، ص 136.

189- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 179.

190- يسمى هذا الاتفاق بالفسخ الاتفاقي.

191- تنص هذه الفقرة على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعدار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين."

كما قد يعلق عقد الإيجار على شرط فاسخ، يتمثل في عدم سداد المستأجر للبدل المستحق إلى المؤجر، ويترتب عن تحققه زوال العقد دون حاجة إلى إعدار المستأجر¹⁹².

ونظرا للدور الأساسي الذي يلعبه الزمن في هذا العقد بحيث يكون تنفيذه مستمرا طيلة مدته، فإنه لا يمكن للمستأجر رد المنفعة التي حصل عليها من العين المؤجرة، وإن كان باستطاعة المؤجر رد البدل الذي قبضه¹⁹³.

ثالثا: التعويض: طبقا للقواعد العامة في المادة 1/119 ق م، يحق للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق به، جراء عدم وفاء المستأجر بالبدل المستحق، ويثبت هذا الحق سواء اختار المؤجر طلب التنفيذ العيني أو طلب الفسخ، فضلا عن ذلك ذلك يجوز له أن يطالب بتعويض المصاريف القضائية والفوائد المترتبة عن التأخر في الوفاء، كما له أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته¹⁹⁴.

ومن جانب آخر تسمح القواعد العامة في المادة 183 ق م¹⁹⁵، بإمكانية التحديد المسبق لقيمة التعويض الذي يتحمله المستأجر بسبب عدم وفائه بالبدل أو التأخر فيه وهو ما يعرف بالشرط الجزائي.

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة:

لم يكتف المشرع بما قضت به القواعد العامة من جزاءات، وما منحت الدائن من ضمانات، بل أنشأ ضمانات قانونية خاصة تكفل حقه في استيفاء بدل الإيجار، حيث أعطى للمؤجر حقوق على منقولات العين المؤجرة (أولا)، علاوة على إمكانية تقديم المستأجر كفالة (ثانيا).

¹⁹² - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 73

¹⁹³ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 179 و 180.

¹⁹⁴ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 911

¹⁹⁵ - تنص هذه المادة على أنه: "يجوز للمتعاقد أن يحدد مقدما مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، وتطبق في هذه

الحالة أحكام المواد 176 إلى 181."

أولاً: الضمانات القانونية: تمكينا للمؤجر من ضمان استيفاء بدل الإيجار، منحه المشرع حق امتياز على منقولات العين المؤجرة (1)، كما منحه الحق في حبس هذه المنقولات (2)، وكذا حجزها تحفظياً (3).

1- امتياز المؤجر على منقولات العين المؤجرة: تنص المادة 1/995 ق م على أنه: "يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي".

مما يثبت لمؤجر العقارات حق امتياز¹⁹⁶ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، بما يضمن استيفاء المؤجر للبدل المستحق لمدة سنتين أو لمدة الإيجار إن قلت مدته عن السنتين، فضلاً عن ذلك يضمن للمؤجر كل حق آخر ترتب له عن عقد الإيجار، كالحق في التعويض بسبب إخلال المستأجر بإحدى التزاماته¹⁹⁷.

يُردُّ حق الامتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز ومملوكة للمستأجر، كما يرد أيضاً على المنقولات المملوكة لزوجته هذا الأخير أو للغير، متى ثبت أن المؤجر لم يكن يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة، أنها غير مملوكة للمستأجر أو بوجود حق للغير عليها طبقاً للمادة 2/995 ق م.

أما إذا كانت المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مملوكة للمستأجر الفرعي أي من الباطن، فإن حق الامتياز يثبت للمؤجر متى اشترط هذا الأخير صراحةً عدم التأجير الفرعي¹⁹⁸، أما إذا لم

¹⁹⁶ - تعرف المادة 982 ق م، حق الامتياز كما يلي: "الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

¹⁹⁷ - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ط 3، ص 248.

¹⁹⁸ - التأجير الفرعي يعني قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى مستأجر فرعي لمدة معينة، غالباً ما تدخل في نطاق مدة عقد الإيجار الأصلي، وذلك لقاء بدل إيجار (معلوم)، أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 302.

يشترط ذلك، فإن حق الامتياز لا يثبت له إلا بقدر المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي، طبقاً للمادة 3/995 ق م.

ويبقى هذا الحق قائماً على الأموال المثقلة به، والتي قد تُخْرَج من العين المؤجرة دون قبول من المؤجر أو دون علمه حتى ولو لم يبق في العين ما يكفي لضمان حقه في بدل الإيجار والحقوق الأخرى، وفي هذه الحالة لا يؤثر بقاء حق الامتياز على حق الغير الذي انتقلت إليه تلك الأموال بحسن نية، ويستمر هذا الحق قائماً لمدة ثلاث سنوات إذا قام المؤجر بتوقيع حجز استحقاق في الأجل القانوني طبقاً للمادة 5/995 ق م.

ويجوز حق الامتياز للمؤجر التقدم على الدائنين العاديين في استيفاء بدل الإيجار، فإذا كانت العين المؤجرة منزلاً وقع حقه على الأثاث الموجود فيه¹⁹⁹.

ورغم أن حق الامتياز يمنح صاحبه حق التقدم والتتبع، غير أنه يتأثر بقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"، فإذا كان للمؤجر حق امتياز على منقولات العين المؤجرة، ثم حازها شخص آخر بسند صحيح وبحسن نية، فإن الحيازة عندئذ من شأنها أن تُطَهِّر هذه المنقولات من حق الامتياز.²⁰⁰

2- حبس المؤجر لمنقولات العين المؤجرة: تطرقت المادة 1/501 ق م إلى هذا الحق بقولها: "يحق للمؤجر ضماناً لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يجبس جميع المنقولات القابلة للحجز في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر".

فلضمان حق المؤجر في البدل، أجاز له المشرع بمقتضى هذه الفقرة، أن يجبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، حتى ولو كانت مملوكة لغير المستأجر، بشرط أن لا يتجاوز في

¹⁹⁹ - مزيد من الأمثلة راجع جعفر محمد جواد الفضلي، المرجع السابق، ص 100 .

²⁰⁰ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 306 .

حبسه حدود الامتياز المقرر قانونا وهو ضمان البدل لمدة سنتين، فضلا عن ذلك يجب أن يرد الحبس على المنقولات القابلة للحجز ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر²⁰¹.

وتعرضت المادة 2/501 ق م إلى حالة إخراج المنقولات من العين، بنصها: "يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية، ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه".

انطلاقا من نص هذه الفقرة، يحق للمؤجر أن يعترض على خروج المنقولات من العين المؤجرة، فإذا أُخرجت على الرغم من معارضته أو بدون علمه، أمكن له استردادها من تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه، حتى ولو كان هذا الأخير حسن النية، ويجب على المؤجر أن يطالب بالاسترداد في أجل ثلاثون يوما من تاريخ علمه بخروج هذه المنقولات، ويسقط الحق في الاسترداد بمضي مدة سنة ابتداء من هذا التاريخ، طبقا للمادة 2/202 ق م.

غير أن المادة 3/501 ق م، استثنت حالات لا يكون للمؤجر فيها الحق في حبس أو هذه المنقولات، بنصها: "ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر، أو تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي أُبقيت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي ببديل الإيجار"، وهذه الحالات هي:

أ- إذا كان إخراج المنقولات الموجودة في العين المؤجرة تقتضيه حرفة المستأجر، كأن تكون هذه المنقولات بضائع مُعدة للبيع.

ب- إذا كان خروج المنقول تتطلبه شؤون الحياة العادية، كإخراج أجهزة من العين المؤجرة قصد إصلاحها لعطب أصابها

ج- إذا كانت المنقولات التي أُبقيت في العين المؤجرة أو تلك التي أُخرجت وطلب المؤجر استردادها، كافية للوفاء ببديل الإيجار²⁰².

²⁰¹-عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 259

3- الحجز التحفظي لمنقولات العين المؤجرة: يحق للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً²⁰³ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، والتي له حق امتياز عليها سواء عادت ملكيتها للمستأجر أو لزوجته أو حتى لغيره²⁰⁴، بهدف ضمان عدم تصرف المستأجر في هذه المنقولات ونقلها إلى حائز حسن النية، مما يحول دون استرجاعها²⁰⁵.

غير أن القانون المدني لم ينص على هذا الإجراء، في حين تضمنه قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008، والذي تطرق إلى ذلك في المادتين 653 و654 منه، والتي تميز مؤجر المباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين، أن يحجز تحفظياً على منقولات مستأجره والمزروعات والأثاث والثمار الموجودة في الأراضي المؤجرة على التوالي، قصد استيفائه للبدل المستحق عن إيجارها، أما المادة 655 منه، فتجيز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً على المنقولات المثقلة بامتياز قانوناً، والموجودة بالمبنى أو المزرعة إذا تم إخراجها من مكانها بدون رضاه، ويراعى في توقيعه عدم مرور ستون يوماً على تاريخ إخراجها.

ثانياً: الضمانات الاتفاقية: تنص المادة 500 ق م على أنه: "يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار والتكاليف"، مما يتضح منه أن المشرع قد منح لطرفي عقد الإيجار، حرية الاتفاق على أن يقدم المستأجر كفالة²⁰⁶ تضمن وفائه بالبدل والتكاليف²⁰⁷ إلى المؤجر أو إعفائه من تقديمها، غير أنه كان ينبغي في تحديده للكفالة أن يضع لها حداً أقصى يُمنع على الطرفين تجاوزه.

²⁰² - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 915 .

²⁰³ - يعرف الحجز التحفظي على أنه: "وضع أموال المدين المنقولة والمادية والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها على أن يتحمل الدائن مسؤولية الحجز، بربارة عبد، الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط 1، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 154 .

²⁰⁴ - أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ط 3، ص 251 .

²⁰⁵ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 70 .

²⁰⁶ - تنص المادة 644 ق م على أنه: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

²⁰⁷ - يقصد بالتكاليف الحقوق المترتبة عن إبرام العقد، ومنها التعويضات التي يتحملها المستأجر تجاه المؤجر عن الأضرار التي قد يلحقها بهذا الأخير، كالتعويض الذي يلتزم به بسبب التخلف عن القيام بالتريميمات التأجيرية، هلال شعوة، المرجع السابق، ص 185 .

كما يُلاحظ أن المشرع قد قرّن الكفالة بضمان البدل والتكاليف، في حين أنه يمكن للطرفين الاتفاق على تقديم ضمان نقدي لحسن استعمال العين المؤجرة، أو تقديم مبلغ نقدي لضمان كل ما قد بها من هلاك أو تلف بسبب المستأجر²⁰⁸.

المبحث الثالث: التزام المستأجر برد العين عند انتهاء عقد الإيجار:

لما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالعين لمدة معلومة، ومما سبق بيانه أن المؤجر يلتزم بتسليم العين للمستأجر، بغية تمكين هذا الأخير من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها خلال مدة الإيجار، فإنه من الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد العين التي تسلمها عند بدئه.

ولكن تحديد نطاق الالتزام بالرد يتطلب التعرض لأحكامه (المطلب الأول)، فضلا عن حكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين جراء التغيرات التي أحدثتها طيلة فترة الإيجار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأحكام العامة للرد:

بما أن للإيجار نهاية مفروضة، فإن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة، كما للمؤجر الحق في استردادها، ذلك أن الاسترداد هو عبارة عن بند جوهري في عقد الإيجار.

ولمعرفة أحكام هذا الالتزام يجب التطرق لكل من نطاقه (الفرع الأول) والجزاء المترتب على الإخلال به (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نطاق الالتزام بالرد:

يلتزم المستأجر برد العين في الزمان المعين لذلك، كما عليه ردها في الحالة التي كانت عليها وقت الإيجار، وفقا لما سيلبي توضيحه:

²⁰⁸ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 70 .

أولاً: محل الالتزام بالرد: يلتزم المستأجر برد العين ذاتها التي تسلمها وقت بدء الإيجار بملاحظتها، فلا يجوز له أن يدفع قيمتها أو يرد شيئاً آخر ولو كان أكثر قيمة، إلا إذا وافق المؤجر على ذلك، كما يسأل المستأجر عن أي عجز أو نقص في العين، ما لم يكن ذلك راجع إلى سبب أجنبي²⁰⁹، وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة المتعلقة بمحل الوفاء التي أشارت إليها المادة 276 ق م²¹⁰.

أما بخصوص الحالة التي يجب رد العين عليها، فهي وفقاً لما نصت عليه المادة 503 ق م، تلك التي كانت عليها العين وقت تسلمها، ويجرر وجاهياً محضراً أو بيان وصفياً بذلك، وإذا تم رد العين دون تحرير محضر وصفي، فإنه يفترض على المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس. ويرى البعض في مثل هذه الحالات، أن كل التزام بالرد أو تسليم هو الالتزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، وعليه إذا تغيرت حالة العين بيد المستأجر كان مسئولاً عن هذا التغيير، ما لم يثبت أن التغيير من هلاك أو تلف أو غير ذلك، أي أنه قد حصل بسبب لا بد منه كقوة قاهرة أو عيب في العين ذاتياً أو بفعل المؤجر²¹¹.

وقد تبنى المشرع الجزائري هذا الرأي الفقهي من خلال نص المادة 305 سابقة الذكر، التي تنص على: "... المستأجر مسئول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه".

ثانياً: كيفية الرد، زمانه ونفقاته: لا بد من تسليم العين بنفس الطريقة التي استلمت بها، وذلك من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن من وضع يده عليها وحيازتها، ولا بد أن يقترن ذلك بإخطار المؤجر الذي قد لا يكون على علم بانقضاء مدة العقد، أو رد العين مما يؤدي إلى إلحاق الضرر بها.

²⁰⁹ - محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 207

²¹⁰ - نصت المادة 276 ق م على ما يلي: " الشيء المستحق أصلاً هو الذي يكون به الوفاء، فلا يجبر على قبول شيء غيره ولو كان هذا الشيء مساوياً له في القيمة أو كانت له قيمة أعلى".

²¹¹ - علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة لمنشر والتوزيع، عمان، 2006، ص 321

كما يكفي المستأجر هنا بوضع العين تحت تصرف المؤجر وإخطاره بذلك، فإن تخلف عن الاستلام فإن المستأجر يعتبر موفيا بالتزامه، ويتحمل المؤجر كافة الأضرار والآثار التي قد تترتب على عدم استلامه للعين²¹².

ويكون الرد الفعلي بإخلائها وتسميم المفاتيح إلى المؤجر، ولا يشترط في هذه الحالة لاعتبار المستأجر موفيا بالتزامه بالرد أن يضع المؤجر يده على العين فعلا، ما دام المستأجر قد قام بواجبه بإخلاء العين وأعلم المؤجر بذلك.

كما يجوز أن يكون الرد حكيميا، كما لو بقيت العين بعد انتهاء العقد بيد المستأجر ولكن بصفة أخرى²¹³، مودع لديه أو مستعير، وليس بصفته مستأجر.

كما يكون رد العين في الوقت الذي ينتهي فيه الإيجار، أيا كان سبب هذا الانتهاء، كإنقضاء مدته أو بفسخه، وإذا أبقاها المستأجر تحت يده دون حق كان ملزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا، يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين مع مراعاة ما لحق المؤجر من ضرر²¹⁴، وهو ما نصت عليه المادة 502 ق م: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتباره القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

أما عن نفقات الرد بالرجوع إلى الأحكام العامة، تقضي بأن المدين هو الذي يتحمل نفقات الوفاء، والمستأجر هنا هو مدين للمؤجر بالعين المؤجرة، أما نفقات تسليم العين بعد وضعها تحت تصرف المؤجر وإخطاره بذلك فهي على المؤجر طبقا للقواعد العامة²¹⁵.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد:

²¹² - آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان، دون سنة نشر، ص 302 .

²¹³ - علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص 322 .

²¹⁴ - محمد حسن منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، دون سنة نشر، ص 456 .

²¹⁵ - علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص 323 .

في حالة ما إذا اخل المستأجر بالتزامه، كأن يمتنع عن الرد أو تأخر فيه، أو رد العين منقوصة أو بها أضرار، كان للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني - متى كان ذلك ممكنا - طبقا للقاعدة العامة، وله أن يطالب بالتعويض عما يصيبه من ضرر، أما الفسخ فلا محل له هنا.

أولا: التنفيذ العيني: يجوز للمؤجر أن يطلب تنفيذ المستأجر لالتزامه عينا إذا كان ذلك ممكنا، كما إذا بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار ولم يردها، فللمؤجر أن يطلب الحكم بإخراج المستأجر بالقوة، إذا كان الإيجار لم يتجدد تجديدا ضمنيا.

إن بقاء العين في يد المستأجر عند انقضاء الإيجار يعد بمثابة أمانة، ولذلك يعتبر هذا الأخير ضامنا لما يصيب تلف العين، كما يعتبر ضامنا أيضا إذا طلب المؤجر العين عند انقضاء مدة الإيجار، ولكن المستأجر امتنع عن تسليمها، ومن ثم ألحق بها تلف²¹⁶.

ومن غير المعقول هنا أن يطلب المؤجر فسخ العقد لعدم قيام المستأجر بالتزامه من رد للعين، لأن المفروض أن العين لا ترد إلا عند انتهاء الإيجار فلا معنى لطلب الفسخ²¹⁷.

ويلاحظ في هذا الصدد أن التزام المستأجر بالرد كالتزام المؤجر بالتسليم، غير قابل للانقسام، فإذا استأجر العين عدة أشخاص، أو مات المستأجر أو ترك ورثة متعددين، فللمؤجر أن يطلب من أي واحد منهم رد العين بأكملها، لا بالاقصار على رد حصته منها فقط، ولهذا أن يرجع على الباقي، أما حق المؤجر في التعويض فينقسم، ويرجع المؤجر على كل بمقدار نصيبه في التعويض²¹⁸.

ثانيا: التعويض: إذا تأخر المستأجر في الرد دون حق، فإنه يلتزم بتعويض المؤجر عن هذا التأخير، والذي يدخل في عناصره ما يقابل الأجرة عن مدة التأخير، ويضاف إلى ذلك ما أصاب المؤجر من أضرار أخرى بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين، ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي.

²¹⁶ - آدم ويب النداوي، المرجع السابق، ص 308 .

²¹⁷ - عبد الرازق السنهوري، المرجع السابق، ص 613 .

²¹⁸ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 204 .

وإذا أصاب العين هلاك أو تلف وردها المستأجر بهذه الحالة، فإنه يلتزم بتعويض المؤجر عن النفقات اللازمة لإعادة العين إلى ما كانت عليه، وكذلك عن حرمانه من الانتفاع بها واستغلالها في المدة التي يجري فيها إصلاحها، والمستأجر يستطيع أن يدفع المسؤولية عنه إذا هو أثبت انتفاء الخطأ من جانبه، وأنه كان يستعمل العين بحسب المألوف ويحافظ عليها بعناية الرجل العادي²¹⁹.

ورغم أن نص المادة 503 ق م الذي ينفي مسؤولية المستأجر من خلال نصه: "المستأجر مسئول عما يحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه"، وهو ما قد يوحي بأن على المستأجر أن يثبت السبب الأجنبي لدفع المسؤولية عنه.

ويقدر التعويض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقاً للقواعد العامة، ففي حالة هلاك العين أو تلفها يقدر التعويض عن الهلاك أو التلف، وفي حالة رد العين ناقصة يكون التعويض عن النقص، وهكذا وقد ورد نص خاص بحالة التأخير عن الرد، وفقاً لما نصت عليه المادة 502 ق م، فالتعويض عن التأخر في رد العين يتكون من شقين:

أ- أجر المثل عن المدة التي تأخر فيها المستأجر عن رد العين، وقد يكون أعلى من الأجرة الفعلية أو أدنى منها، وهذا الأجر يدفع على سبيل التعويض.

ب- تعويض إضافي عما عسى أن يكون قد أصاب المؤجر من ضرر، كأن يثبت أن شخصا كان يرغب في استئجار العين بأجرة أعلى من أجرة المثل، أو كان يرغب في شرائها بثمن عال، ففوت عليه المستأجر بتأجيله رد العين هذه الصفقة الراجعة، فيرجع المؤجر على المستأجر بما فاته من ربح²²⁰.

المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بالرد:

²¹⁹ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 203 .

²²⁰ - عبد الرازق السنهوري، المرجع السابق، ص 612 .

قد تقتضي حيازة المستأجر للعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار، إنفاقه عليها في سبيل المحافظة عليها، حيث يتسلمها المؤجر عند نهاية الإيجار بغير الحالة التي سلمها للمستأجر للانتفاع بها، بل بأحسن منها، فهل يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها؟ هذا ما سيتم بيانه في أنواع المصروفات، وقد يزيد المستأجر في قيمتها كما لو زاد من عدد الغرف الموجودة في الدار المؤجرة أو أقام مستودع في حديقة الدار، فهل يلتزم المؤجر برد ما زاد في قيمة العين أم لا؟ وما هي حقوق كل من المؤجر والمستأجر كنتيجة لالتزاماتهما المتقابلة؟

الفرع الأول: حكم المصروفات:

قد ينفق المستأجر مصروفات على العين، والتي إما أن تكون ضرورية، نافعة أو كمالية:

أولاً: المصروفات الضرورية: يقصد بها تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر، من أجل حفظ العين من الهلاك أو التلف، كالمصروفات التي ينفقها من أجل إعادة بناء الجدار الآيل للسقوط، فهل يستطيع المستأجر الرجوع بما أنفقه من مصروفات ضرورية على المؤجر؟

يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفق عند انتهاء عقد الإيجار، ولكن إذا كان ما أنفق قد تم بإذن من المؤجر جاز له الرجوع عليه قبل انتهاء العقد، طالما أن المصروفات الضرورية لحفظ العين يلتزم بها المؤجر، ويجوز أن يقوم بها المستأجر ويرجع بها على المؤجر تطبيقاً للقواعد العامة، وللمستأجر حق حبس العين حتى يستوفي هذه المصروفات²²¹.

ثانياً: المصروفات الكمالية: يقصد بها المصروفات التي يدفعها المستأجر من أجل تزيين العين وتجميلها، من أجل المنفعة الشخصية، كالمصروفات التي ينفقها من أجل إحداث الزخارف والنقوش على الجدران وغير ذلك، حيث لا يلتزم المؤجر بأن ينفق على العين المصروفات الكمالية، ولكن هل يجوز للمستأجر إنفاق هذه المصروفات والرجوع بها على المؤجر؟

²²¹ - علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص 324.

إذا كان ما أحدثه المستأجر عائدا لمنفعته الشخصية، فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك، وإذا انتهى عقد الإيجار وجب على المستأجر إعادة العين إلى الحالة التي كان عليها، فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإيجار، إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ما لم يتفق على غير ذلك، ويطرح التساؤل هنا هل يجوز لو نزع ما جدد به هذه المصروفات؟

نعم يجوز له ذلك بشرط إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وذلك لإثراء المؤجر على حساب المستأجر، وهو ما قضت به المادة 839 ق م: "... وإذا كانت المصروفات كمالية، فليس للحائز أن يطالب بشيء منها، غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت، بشرط أن يرد الشيء بحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقئها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم".

ثالثا: المصروفات النافعة: يتعلق الأمر بالمصروفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة، من أجل تحسينها ورفع قيمتها وزيادة في منفعتها، وهي ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك، وتكون المصروفات النافعة على ثلاثة أنواع:

أ- المصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات البسيطة للانتفاع، وهي واجبة على المستأجر، بالتالي لا يحق الرجوع بما أنفقه على المؤجر.

ب- المصروفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات الضرورية للانتفاع بها، وهي واجبة على المؤجر ويحق للمستأجر القيام بها، ومن ثم الرجوع على المؤجر بما أنفق إذا توفرت الشروط المعينة²²².

ج- كل المصروفات النافعة التي ينفقها المستأجر على تحسين العين المؤجرة، سواء الصنف الأول أو الثاني، وهي ليست واجبة على المؤجر ولا على المستأجر، فإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر تغييرات في العين وزادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

²²² - جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 259.

ومن أمثلتها إحداث بناء أو غرس نباتات في العين وإجراء تجديدات فيها، وإدخال بعض الخدمات إليها كإحداث شبكة للتكييف المركزي، على شرط ألا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها.

وبالاستناد إلى هذه القواعد يمكن استبيان الأحكام الخاصة بما يحدثه المستأجر من تغييرات وهذا ما سنبينه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: حكم التغييرات:

يراد بالتغييرات أو التجديدات جميع الأعمال التي تصدر عن المستأجر، كما سبق القول، والتي تؤدي إلى زيادة قيمة العين وتحسين انتفاعه، ولا تتعارض مع مصلحة المؤجر والمستأجر، وقد تتجسد في بناء، كإضافة طابق أو بناء حائط، وقد تكون التجديدات في صفة غرس نباتات أو تحسينات على نحو يزيد في منفعة العين، وقد تتم تلك التجديدات من دون إذن مكتوب من المؤجر أو على الرغم من معارضته، وقد تتم بإذنه ومن دون اعتراضه، حسب ما أشارت إليه المادة 492 ق م، وهذا ما سيتم توضيحه فيما يلي:

أ- إذا انقضى الإيجار، وكان المستأجر قد بنى في العين بناء أو غرس أشجار فيها أو أقام تحسينات أخرى مما يزيد في قيمتها، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر ومن دون علمه، ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، وإذا كان ذلك يضر بالعين جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته المستحقة للقلع²²³.

ب- أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بإذن مكتوب من المؤجر ومن دون اعتراض منه، ومعنى ذلك أن المؤجر قد علم بالتحسينات ولم يعارض فيها، وهنا يعتبر المؤجر موافقاً على إقامة الأبنية وأنها قد حصلت برضائه الصريح أو الضمني²²⁴.

²²³ - جواد كاظم سمس، المرجع السابق، ص 25.

²²⁴ - جواد كاظم جواد سمس، المرجع السابق، ص 207.

فإذا لم يوجد اتفاق، واقتصر المؤجر على الموافقة الصريحة أو الضمنية بأن علم ولم يعارض، هنا يستتبعي المؤجر على البناء أو التحسينات الأخرى، لأنه كان موافقا على استحداثها، ويرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين - ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمتها - وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة في حالة ما إذا أقام منشآت على أرض مملوكة لغيره، وهو يعتقد بحسن نية أن لو الحق في إقامتها²²⁵.

المبحث الرابع: التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي:

يعد التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي من التصرفات الشائعة التي يجريها المستأجر عادة في حقه، مما يقتضي ضرورة التطرق لتبيان أحكامه (المطلب الأول)، علاوة على الآثار المترتبة عليه (الفرع الثاني):

المطلب الأول: أحكام الحق في التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي:

إن التنازل عن الإيجار مرهون بموافقة المؤجر على ذلك كتابة، والكتابة التي يشترطها المشرع هي للإثبات، وليست ركنا شكليا في الإيجار من الباطن، مما يتطلب التعرض لتوضيح ماهية التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، وكذا تمييزه عن باقي المصطلحات المشابهة له (الفرع الثاني)، بعد تسليط الضوء على المقصود به (الفرع الأول).

الفرع الأول: مفهوم الحق في التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي:

يتضمن التنازل عن الإيجار نقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار، إلى شخص آخر يخل محله، ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما إذا كان هذا التنازل بمقابل، أما إذا أبدى رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين إلى المؤجر أو خلفه أو لأحد ملاك العقار على الشيوع فلا يعد تنازلا على الإيجار.

²²⁵ - معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، الطبعة السابعة، المجلد السابع، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع،

أما الإيجار من الباطن فهو تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين إلى آخر، ويستوي أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلياً أو بعضها، فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه معه أو أحله محله في الانتفاع بالعين انتفى التأجير من الباطن²²⁶. ولكي يتضح البيان نفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، فالتنازل تنتقل بمقتضاه إلى المتنازل له عن الإيجار بحوالة الحق، حقوق المستأجر الأصلي قبل المؤجر، وتنتقل إليه بحوالة الدين التزامات الأول نحو الثاني، وتنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار، فيلتزم هذا الأخير نحو المؤجر بنفس الالتزامات التي كان المستأجر الأصلي يلتزم بها.

أما الإيجار من الباطن فهو يختلف عن التنازل، ففي الأول تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، وتسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي²²⁷.

ومن ذلك يمكن الوصول إلى النتائج الآتية:

- التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر، وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته، فيجب بوجه عام إتباع الإجراءات التي تخضع لها حوالة الحق وحوالة الدين، ولما كانت حوالة الحق لا تنفذ في حق المدين إلا بإعلانه بالحوالة أو بقبوله إياها، وهي لا تنفذ في حق الغير إلا من تاريخ الإعلان الرسمي أو التاريخ الثابت لقبول المدين، وكان المفروض أن المؤجر قد قبل التنازل مادام لم يشترط في عقد الإيجار عدم جواز التنازل، كما سيأتي، فإنه إذا عرض عليه التنازل تعين على المؤجر قبوله، ولذلك يمكن اعتبار التنازل عن الإيجار كحوالة حق سارية في حق المؤجر من وقت إخطاره بالتنازل حتى يفي بالتزاماته للمتنازل له دون المستأجر²²⁸.

²²⁶ - خلف محمد، دعوى الإخلاء والتنازل عن الإيجار والترك والتأجير من الباطن، دار الكتب القانوني، مصر، 2003، ص 50 .

²²⁷ - محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة نشر، ص 16 .

²²⁸ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 623 .

- في التنازل عن الإيجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر، وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار، أما الإيجار من الباطن فتختلف شروط عقد الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر، عنها فيما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

- في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه، ومن ثم يتعين أن تتوفر لديه أهمية التصرف، أما الإيجار من الباطن فإن المستأجر يقوم بعمل من أعمال الإدارة ومن ثم يكفي أن تتوفر لديه أهمية الإدارة.

- في التنازل عن عقد الإيجار لا يكون للمستأجر حق امتياز على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات المتنازل له، إلا أنه لو حق امتياز في الإيجار من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين²²⁹.

الفرع الثاني: الشرط المانع:

لا يجوز للمستأجر دون موافقة المؤجر كتابيا النزول عن حقه ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك ويخلص من النص المقدم أن المستأجر له الحق في التنازل عن الإيجار من الغير والإيجار من الباطن، بشرط موافقة المؤجر ما لم يقضي بخلاف ذلك، أي أن الأصل جواز النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن وأن المنع من ذلك لا يكون إلا باتفاق أو بنص من القانون.

أولاً: رخصة النزول عن الإيجار: نستنتج من خلال ما سبق، أن شخصية المستأجر ليست محل اعتبار عند المؤجر، وأن النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن لا يترتب عليهما للمؤجر إلا زيادة في الضمان، لأنهما يضيفان إلى التزام المستأجر الأصلي بالأجرة، التزام المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار، ما لم يبرأ المؤجر المستأجر الأصلي من التزامه²³⁰.

²²⁹ - محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص 17 .

²³⁰ - المادة 505 ق م.

غير أنه إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار في العقد كما في الزراعة، فإن المستأجر لا يكون له حق النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا برضا المؤجر، على أن استعمال المستأجر للرخصة المخول له في النزول عن الإيجار أو في التأجير من الباطن، ينبغي أن لا يكون فيه إضرار بحقوق المؤجر، وأن النزول عن حق المستأجر في الإيجار يجب أن تراعى فيه التزاماته قبل المؤجر، وأن يكون مقصورا على المدة الباقية من عقد الإيجار، وكذلك التأجير من الباطن لا يجوز أن يحصل إلا للغرض الذي أعدت له العين، فالبناء المؤجر لمسكن لا يجوز تأجيره من الباطن لمزاولة مهنة فيه أو صناعة أو تجارة²³¹.

ثانيا: الاتفاق على تقييد هذه الرخصة: يجوز أن يتفق المتعاقدان على أن لا يكون للمستأجر أن ينزل عن حقه في الإيجار إلى غيره، ولا أن يؤجر من الباطن ويعتبر هذا الاتفاق شرطا مانعا، كما يجوز أن يتفق على تعليق استعمال حق المستأجر في النزول عن الإيجار أو في التأجير من الباطن على شرط، كترخيص المؤجر بذلك كتابة أو موافقته على الشخص المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن، فيكون هذا الاتفاق تارة مانعا وتارة مقيدا لحق المستأجر في ذلك.

بالتالي متى تحدد المنع المقصود، فيجب احترامه بدقة دون البحث في علته، وفيما إذا كانت مخالفته تلحق ضررا بالمؤجر أو لا تلحق.

ويجب الإشارة إلى أنه يجوز للمستأجر بالرغم من وجود الشرط المانع من التنازل أو الإيجار من الباطن، أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة، ما دام أنهم غير مستأجرين من الباطن، فللمستأجر أن يسكن معه صديقا لو دون أن يكون مستأجرا ويمكن أن يعيره العين المؤجرة، والإعارة ليست تنازلا عن الإيجار أو الإيجار من الباطن شريطة ألا تستغرق مدة الإعارة مدة الإيجار الأصلي، وعلى ألا ينزل المستعير عن استعمال العين للغير ولو على سبيل التبرع، ولا يعد مخالفة للشرط المانع أن يعيد المستأجر إلى حارس يتولى حراسة العين والعناية بها عند غيابه.

²³¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 668 .

ثالثا: نزول المؤجر عن التمسك بالشرط المانع: إذا ما ضَمَّن المؤجر عقد الإيجار شرطا يقضي بمنع المستأجر في الإيجار، فإنه يفعل ذلك بدافع مصلحة معينة، وطالما أن الشرط تقرر لمصلحته فإنه يجوز له أن يتنازل عنه، ويترتب على هذا النزول أن يكون من حق المستأجر التصرف في الإيجار نزولا أو تأجيرا، في الحدود التي رخص لو فيها المؤجر دون حاجة إلى موافقته مقدما، لأنه في هذه الحالة لا يكون في تصرفه أي مخالفة للعقد، والشرط المانع من الإيجار من الباطن يقتضي المنع من النزول عن الإيجار والعكس صحيح، فإذا ورد في العقد شرط يقضي بمنع المستأجر من النزول عن الإيجار، فإن هذا الشرط يقتضي منعه من التأجير من الباطن، وذلك يقتضي منعه من النزول²³².

رابعا: جزاء الشرط المانع: إذا تضمن عقد الإيجار شرطا مانعا من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، وجب على المستأجر احترام ذلك، وإلا كان مُعرض للجزاء الذي تقتضي به القواعد العامة، فيجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر تنفيذ التزامه عينا، وله أن يطلب فسخ العقد، وفي الحالتين يكون للمؤجر أن يطلب تعويضا عما يكون قد ناله من ضرر بسبب مخالفة المستأجر لالتزاماته.

1/ التنفيذ العيني: يمكن للمؤجر مطالبة المستأجر بتنفيذ التزامه عينا، فإذا كان الشرط المانع مقيدا، كما مشرتا في العقد على دفع أجرة أعلى عند التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، فللمؤجر أن يطالب المستأجر بالفرق بين الأجرتين.

أما إذا كان الشرط المانع مطلقا أو مقيدا بموافقته أو برضاه بالشخص الذي يقدمه المستأجر، ولكن لم تصدر موافقة من المؤجر، فالتنفيذ العيني في هذه الحالة يكون بترك العين المؤجرة من قبل المستأجر من الباطن أو المتنازل²³³.

2/ فسخ العقد: قد لا يطلب المؤجر التنفيذ العيني، بلل فسخ العقد الأصلي بحجة أن المستأجر لم يقيم بتنفيذ التزامه، والخيار بطبيعة الحال هو الذي يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ، فلا يجوز للمستأجر

²³² - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 419

²³³ - محمد خلف، المرجع السابق، ص 29 .

أن يعتمد على انه خالف الشرط المانع، فيطلب فسخ الإيجار مظهرها استعداداً لدفع التعويض اللازم لان للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني ويبقى المستأجر الأصلي في العين المؤجرة بعد إخراج المستأجر من الباطن أو المتنازل عن الإيجار.

وللمؤجر الحق سواء طلب التعويض العيني أو فسخ العقد أن يطالب المستأجر بالتعويض إذا كان قد أصابه الضرر، والمسئول عن التعويض في حالة التنفيذ العيني أو الفسخ هو المستأجر الأصلي وليس المستأجر من الباطن أو المتنازل لو عن عقد الإيجار.

المطلب الثاني: آثار هذا الحق:

والتي تتمثل في كل من العلاقة بين المستأجر الأصلي، المستأجر من الباطن أو المتنازل له، والمؤجر، حيث سنفصل فيها من خلال تقسيمها إلى كل من آثار التأجير الفرعي، والتنازل عن الإيجار، وفقاً لما يلي:

الفرع الأول: آثار التأجير الفرعي:

تتمثل آثار التأجير الفرعي فيما يلي:

1/ علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن: تكون علاقة المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وهما طرفا الإيجار من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر، ويحكمها عقد الإيجار من الباطن حتى لو كانت شروط العقد الأخيرة مخالفة لشروط العقد الأول، أي سواء كانت مدة العقد الأول أقصر أو أطول من مدة العقد الثاني على أنه إذا كانت مدة الإيجار من الباطن أطول من الباقي من إيجار المؤجر الأصلي²³⁴.

ويكون عقد الإيجار من الباطن جديداً فيما بين المستأجر الأصلي، باعتباره مؤجراً والمستأجر من الباطن، فإن الأول يلتزم نحو الثاني بأن يسلم العين بنفس الحالة التي كان عليها وقت العقد، وأن يتعهد بصيانتها وأن يضمن له الانتفاع الهادئ، أما الثاني أي المستأجر من الباطن فيتحمل نفس

²³⁴ - جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 287

التزامات المستأجر من دفع الأجرة وحفظ العين باستعمالها فيما أعدت له، ويردها عند انقضاء الإيجار.

كما للمستأجر الأصلي، باعتباره مؤجراً حق امتياز على ما يكون في المأجور من منقولات عائدة للمستأجر من الباطن وقابلة للحجز²³⁵.

ويلاحظ أنه وإن كان عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن مستقلين كلا منهما عن الآخر، إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة عقد الإيجار الأصلي بدون رضا المؤجر، وأنه إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب من الأسباب انتهى حتماً معه عقد الإيجار من الباطن، ولو كان في الأصل لا ينتهي بموجب الشروط التي يشتمل عليها، وللمؤجر أن يلجأ لقاضي الأمور المستعجلة لإخلاء العين من المستأجر من الباطن.

أما العكس فليس بصحيح، فقد ينتهي عقد الإيجار من الباطن قبل انتهاء عقد الإيجار الأصلي، كأن يكون قد وجد ما يدعوا لفسخ العقد الأول مع بقاء العقد الثاني، والسبب في انتهاء الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي هو أن المستأجر الأصلي إنما أجر حقه المستمد من الإيجار الأصلي للمستأجر من الباطن، فإذا انتهى الإيجار الأصلي انعدم هذا الحق، وكان ذلك بمثابة هلاك الشيء المؤجر في عقد الإيجار، وإذا هلك الشيء المؤجر انفسخ العقد من تلقاء نفسه (المادة 481 ق م)، ومن ثم يفسخ عقد الإيجار من الباطن²³⁶.

2/ علاقة المستأجر بالمؤجر: إن العلاقة بينهما يحكمها عقد الإيجار الأصلي، فيكون لكلا الطرفين مباشرة حقوقه ومطالبة الطرف الآخر بأن يتحمل التزاماته، فإذا ما وجه المؤجر إنذاراً للمستأجر الفرعي بُرئت ذمة المستأجر الأصلي تجاه المؤجر ولا يكون للمؤجر حق مطالبته بأي التزام، غير أن هذه البراءة تكون في حدود ما ألتزم به المستأجر الفرعي.

²³⁵ - جعفر الفضلي، المرجع نفسه، ص 124 .

²³⁶ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 705 و 706.

وفيه من هذه العلاقة أيضا، أن المستأجر الأصلي يبقى مسئولا تجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بدمته بمقتضى عقد الإيجار، كما يبقى المؤجر بدوره أيضا مسئولا تجاه ذلك المستأجر عن الالتزامات التي ترتبت بها ذلك العقد²³⁷.

3/ علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن: تنص المادة 507 ق م على أنه: " يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون في ذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر.

ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقا للعرف، أو الاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي".

مما يفهم منه أن قبل توجيه الإنذار لا توجد علاقة مباشرة بينهما، وذلك لعدم وجود عقد بينهما، غير أنه يستطيع أيا منهما الرجوع على الآخر بدعوى غير مباشرة تطبيقا للقواعد العامة، فيكون للمستأجر الفرعي بوصفه دائما للمستأجر الأصلي أن يستعمل دعوى هذا الأخير ضد مدين مدينه وهو المؤجر، وللمؤجر أيضا حق استعمال دعوى مدينه (المستأجر الأصلي) ضد المستأجر الفرعي للمطالبة بالحقوق.

أما بعد توجيه الإنذار تنشأ علاقة مباشرة بينهما، ويكون لكل منهما أن يرجع على الآخر بدعوى مباشرة، ودون حاجة إلى توسط المستأجر الأصلي.

أما إذا لم يصدر من المؤجر ما يؤيد قبوله للإيجار من الباطن، فليس للمؤجر أن يرجع على المستأجر من الباطن، كما ليس لهذا الأخير أن يرجع على الأول إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة كقاعدة عامة، ولكن المشرع تحقيقا لروح العدالة أبعده المؤجر من مزاحمة دائني المستأجر²³⁸.

²³⁷ - جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 125 .

²³⁸ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 158 .

الفرع الثاني: آثار التنازل عن الإيجار:

في حالة النزول عن الإيجار تكون العلاقة بين المستأجر والمتنازل إليه علاقة حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته، وتكون أحكام عقد الإيجار المعقود بين المحيل والمؤجر الأصلي نافذة في حق المتنازل له، لأنها هي التي تحدد الحق المتنازل عنه إذ يعتبر المتنازل له خلفا خاصا للمستأجر ويترتب على ذلك ما يلي:

- أن يصبح المستأجر الأصلي باعتباره محيلا دائنا للمتنازل له بضمن الحوالة، ولكن دينه هذا لا يكون مضمونا بامتياز المؤجر.

- أن ينتقل إلى المتنازل له حق الانتفاع بالعين الذي كان للمستأجر الأصلي قبل المؤجر.

- أن ينتقل إليه هذا الحق مقرونا بجميع الحقوق الأخرى المكملة له، كالحق في تسلم العين والحق في ضمان الانتفاع، ومحدودا بجميع الالتزامات التي تحد منه كالالتزام بالترميمات التأجيلية، والالتزام باستعمال الشيء فيما أعد له أو أي التزام آخر نص عليه في عقد الإيجار الأصلي، وينتقل هذا الحق إلى المتنازل إليه مقرونا أيضا بجميع آثار التصرفات التي أبرمها المستأجر الأصلي بشأن منفعة العين المؤجرة إليه²³⁹.

ومع ذلك يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته حسب المادة 506 ق م، وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أ/ **علاقة المستأجر بالمتنازل له:** إن العلاقة بين هذين الطرفين ينظمها عقد الحوالة، وذلك مع مراعاة أن شروط عقد الإيجار الأصلي هي التي تطبق، ويترتب على هذا القول أن الحق في الإيجار ينتقل إلى المتنازل له مقترنا بجميع حقوق عقد الإيجار الأصلي، ومثقلا بجميع الالتزامات التي أنشأها العقد، فالمستأجر إذا نزل عن الإيجار كله حل محله المتنازل إليه في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار في كل العين، وقد ينزل المستأجر عن جزء من العين فيحل محله المتنازل إليه في هذا الجزء

²³⁹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 713.

وحده، ولكن لا يجوز أن تكون المدة في التنازل أطول من المدة في الإيجار الأصلي، وينتهي التنازل في هذه الحالة حتما بانتهاء المدة في الإيجار الأصلي، والحوالة التي تحدد علاقة المستأجر بالمتنازل إليه، هي حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر تجاه المؤجر، وحوالة دين بالنسبة إلى التزامات المستأجر نحو المؤجر²⁴⁰.

ب/ علاقة المستأجر بالمتنازل بالمؤجر: سبق أن قلنا أن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين، فالمستأجر بالتنازل قد حول حقوقه قبل المؤجر إلى المتنازل إليه، فلم يصبح له حق قبل المؤجر. ولما كانت حقوق المستأجر قبل المؤجر هي التزامات المؤجر نحوه، فإن المؤجر لم يعد منذ التنازل مدينا للمستأجر وكذلك المستأجر بالتنازل قد حول التزاماته نحو المؤجر إلى المتنازل إليه فلم يصبح في ذمته التزام نحو المؤجر، ومن ذلك نرى أن المستأجر لم يعد بعد التنازل دائنا للمؤجر ولا مدينا له وإنما تصبح بين المؤجر والمتنازل إليه علاقة مباشرة²⁴¹.

وبذلك تختفي علاقة المستأجر بالمؤجر ومع ذلك يبقى المستأجر ضامنا للمؤجر تنفيذ التزاماته التي انتقلت إلى ذمة المتنازل إليه كما أشرنا سابقا من خلال نص المادة 506 فيكون المؤجر مدين وهو المتنازل إليه وضامن وهو المستأجر المتنازل.

ج/ علاقة المؤجر بالمتنازل له: عند حدوث التنازل عن الإيجار تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، يحق بمقتضاها لكل طرف أن يطالب الآخر بتنفيذ التزامه.

وغني عن البيان أنه إذا أقدم المستأجر عن التنازل عن حقه في الإيجار، دون موافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر، متجاوزا المنع الذي نصت عليه المادة 505 ق م، عدّ محلا بالتزامه وعرض نفسه للجزاءات القانونية.

الخاتمة:

²⁴⁰ - جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 128 .

²⁴¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 673 .

يتجلى من خلال ما سبق ذكره، أن عقد الإيجار من العقود المسماة ذات الطابع الرضائي، التي تناول المشرع تنظيم أحكامها ضمن نصوص القانون المدني، حيث يعتبر هذا العقد وسيلة من الوسائل التي تمكن الفرد من الانتفاع بالعين التي يعجز أو لا يرغب في تملكها، والتي تقوم بين طرفي العلاقة الإيجارية، وهما المؤجر والمستأجر قبل حصول المستأجر على المنفعة مقابل بدل إيجار معلوم، ومنه فإن العلاقة الإيجارية تقوم أساساً على التمكين من الانتفاع.

بما يجعل كل من المؤجر والمستأجر في هذه العلاقة على اتصال دائم طوال مدة الإيجار، مما يجعل النصوص القانونية المتعلقة بهذا العقد من أكثر النصوص المتعامل بها، لاسيما في ظل الحاجة المستمرة لإبرام عقد الإيجار، ومع هذا التزايد اتسعت رقعة الصراعات بين طرفيه، بسبب التضارب في المصالح وحدوث الاختلالات بشأن الالتزامات المفروضة على كل منهما، ومنها الالتزام بالوفاء ببذل الإيجار الذي يثير بعض الإشكالات.

وسعيّاً من المشرع إلى تحقيق نوع من التوازن في العقد، فقد تدخل بسن القانون رقم 07/05 مُعدلاً لبعض نصوص القانون المدني ومُلغياً لأخرى، وهذا ما يبدو واضحاً من خلال التعديلات التي جاء بها، أين حاول جاهداً إحداث التوازن بين مصالح أطراف العقد، بغية ضمان الاستقرار الاجتماعي والنمو الاقتصادي، من خلال إلغائه لبعض الأحكام التي كان معمولاً بها من قبل، كالتجديد الضمني للإيجار وحق البقاء في الأمكنة.

بالتالي التقليل من القضايا المرفوعة أمام المحاكم ومعالجتها على مستوى المتعاقدين فقط، من خلال علم كل من المؤجر والمستأجر بالتزاماتهم، وعدم تعدي كل منهما على حرية الآخر وحقوقه أو الإخلال بواجباته، وهنا تظهر أهمية العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أما في حالة المساس بهذه العلاقة القائمة بينهما بأي شكل من أشكال التعرض أو الإهمال أو مخالفة شروط العقد، فإن المشرع رتب لكل حالة من حالات الإخلال هذه جملة من الجزاءات تمثلت في كل من التنفيذ العيني، الفسخ، إنقاص البديل والتعويض في الحالات التي تستلزم ذلك.

- ومن خلال التفصيل في دراسة هذا الموضوع يجدر بنا في خاتمة هذا البحث، تسجيل أهم النتائج والاقتراحات التي تم التوصل إليها:
- 1/ رغم ذكر المشرع للالتزامات كل من المؤجر والمستأجر في نصوص القانون المدني، إلا أنه لم يفصل فيها، كما هو الحال بالنسبة للالتزامات كل من البائع والمشتري في عقد البيع. ويستخلص من هذه المواد 476 إلى 490 أن المشرع ذكر أربعة التزامات يلتزم بها المؤجر وهي: تسليم العين، صيانة العين، ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية، كما بين أحكام كل التزام من هذه الالتزامات، وذلك بالرجوع إلى الأحكام الخاصة بالبائع في عقد البيع.
 - أما التزامات المستأجر فكانت مقابلة لالتزامات المؤجر وأوردها المشرع في المواد (503/491) وهي: دفع الأجرة المستحقة، حفظ العين والعناية بها عناية الرجل المعتاد، ثم رد العين على الحالة التي كانت عليها، بالإضافة إلى حق المستأجر في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، اللذين عالجهما المشرع في نصوص المواد 505 إلى 507 مكرر 1.
 - 2/ تمثل هدف المشرع من تبيانه لالتزامات كل من المؤجر والمستأجر، هو تنسيق العلاقة التي تربط بينهما واحترام كل منهما لالتزاماته لتقليل المنازعات التي يمكن أن تكون بينهما في هذا المجال.
 - 3/ حرية المتعاقدين في تنظيم تعاملهما على الوجه الذي ينفعهما، فإذا رغب في تنظيم بعض المسائل فلا حرج في ذلك طالما أن ما وضعه من حلول لا يخالف النظام العام.
 - 4/ إن تحديد المشرع لأحكام هذه الالتزامات، من مكان وزمان وكيفية الدفع أو التسميم وغيرها الخاصة بكل التزام من الالتزامات، إنما كان لهدف توضيح الخفاء الذي قد يكتنف التطبيقات المتعلقة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر.
 - 5/ كثرة التعديلات التي طرأت على التزامات كل من المؤجر والمستأجر، كان نتيجة التطور السريع وحاجة المجتمع لمساكن إيجارية، نتيجة قمة أماكن الإيواء وارتفاع أجورها ارتفاع فاحش.

6/ لقد استطاع المشرع من خلال نصه على التزامات طرفي العلاقة الإيجارية، التوفيق بين حقوق وواجبات كل منهما ودون تعدي طرف على حقوق الآخر.

7/ لقد لعبت الظروف الاقتصادية والاجتماعية، دور كبير وبارز في التأثير على المشرع أثناء تعديلاته المختلفة لأحكام عقد الإيجار، وذلك من خلال صعوبة المعيشة وعدم القدرة على توفير السكنات بالإضافة إلى الركود الاقتصادي في البلاد.

إضافة إلى هذه النتائج نقترح بعض التوصيات يمكن أن يستفاد منها، وهي:

- أ- تفصيل المشرع في أحكام عقد الإيجار كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع.
- ب- يجب أن يتم تنظيم ملتقيات ودورات تكوينية وحث القضاة على العمل المستمر والبحث من أجل مسايرة التعديلات والمستجدات التي تطرأ على عقد الإيجار.
- ج- ضرورة علم كل من المؤجر والمستأجر بجميع الإصلاحات والتعديلات الخاصة بأحكام عقد الإيجار وذلك لاستمرار العلاقة الإيجارية القائمة بينهما.
- د- تسهيل تنظيم العلاقة الإيجارية بين كل من المؤجر والمستأجر وتوضيح الرؤية أمامهم بخصوص التزام كل منهما مما يساهم في التقليل من المنازعات وتوطيد العلاقة بين كلا الطرفين.

تم بعون الله.

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب والمؤلفات:

- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، 2006.
- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3 ، د.د.ن، مصر، 2013.
- أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 1991.
- آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان، الأردن، دون سنة نشر.
- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2013.
- دربال عبد الرازق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، ط 1 ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، عقد الإيجار، ج9، دار الثقافة، بيروت، لبنان.
- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000 .
- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2003 .

- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.
- عبد المنعم البدرأوي، العقود المسماة: الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، 1961 .
- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د.س.ن.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.
- عصام سليم أنور، الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2006.
- علي بن إسماعيل بن سيده، المحكم والمحيط الأعظم، تحقيق عبد الحميد هندأوي، دار الكتب العلمية، ط 1، ج 07، بيروت، لبنان، 2000.
- عبد الرزاق حسن فرج، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني، دون دار نشر، الإسكندرية، مصر، 1989.
- علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة لمنشر والتوزيع، عمان، 2006.
- علي أحمد الجراح، قواعد الإثبات بغير الكتابة في المواد المدنية والتجارية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010.
- محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، ج 3، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1995.
- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2(البيع، التأمين"الضمان"، الإيجار) منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013.

- محمد حسن منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، دون سنة نشر.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة نشر.
- محمدي فريدة زاوي، الحياة والتقاعد المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، د.س.ن.
- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ط 1، د.د.ن، مصر، 2002.
- موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج 6، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، ط 7، المجلد السابع، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع، دون بلد نشر، 2004.
- سعيد مبارك، طه الملا حويش وصاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقاول، العاتك لصناعة الكتاب للنشر، القاهرة، مصر، 2007.
- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998.
- سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2008.
- سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، دار النشر للجامعات المصرية، ط 2، القاهرة، مصر، 1954.
- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

- رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، ط1، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010.
- ربرة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط1، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.
- خلف محمد، دعوى الإخلاء والتنازل عن الإيجار والترك والتأجير من الباطن، دار الكتب القانوني، مصر، 2003.

ثانيا: رمذكرات الماجستير:

- بوغاري عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006.
- تواتي سهيلة، إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011-2012.
- وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2010/2011.
- عكاكة فاطمة الزهراء، التزامات المؤجر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2002.

ثالثا: المجلات العلمية:

- بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، م 10، عدد 38، 2008.
- محمدي فريدة، الاحتجاج بعقد الإيجار على مشتري العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، ج 37، رقم 01، لسنة 1999.
- نادية بوخرص، إيجار المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 9، ج 2 ديسمبر 2015، جامعة المدية.

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

رابعاً: المجالات القضائية:

- المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1989.

- المجلة القضائية، العدد 02، 1994.

- المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2004.

النصوص القانونية:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26/09/1975 المتضمن القانون المدني،

ج ر عدد 78 سنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، ج ر عدد 78 لسنة 2007.

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 13/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، ج ر عدد 17 لسنة 1994.