

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

السنة الجامعية :  
2016/2015

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
الإدارة العامة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص إدارة عامة

عنوان

إخلاء المحلات السكنية  
في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ :

- د / بافضل بلخير

من إعداد الطالبة :

- قويدر يونس



UNIVERSITE  
Abdelhamid Ibn Badis  
MOSTAGANEM

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

# كلمة شكر و عرفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة  
وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل  
نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا في انجاز هذا البحث و  
في مقدمتهم الأستاذ المشرف ( بافضل بلخير )

فقد كان قبس الضياء في عتمة البحث، كما كان قبطان مركب العلم في  
هوج الدراسة المتلاطم ولعلي لا أعدو الحق إذ أقول أنه لي نعم الناصح  
الأمين ونعم الأب الوقور ونعم الأخ الحليم أفاض عليّ بعلمه وشملي  
بفضله وسماحته منحني الثقة و غرس في نفسي قوة العزيمة ولم يدخر  
جهداً، ولم يبخل عليّ بشيء من وقته الثمين

أبقاه الله ذخراً لطلبة العلم وجعل ذلك في ميزان حسناته

وأرضاه بما قسم له

و الذي لم يبخل علينا بمعارفه و خبراته .

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة الأفاضل و أخص  
بالذكر أعضاء لجنة المناقشة الذين تكرموا علينا بحضورهم لمناقشة هذه  
المذكرة .

وإلى كل من لتقديمه التسهيلات اللازمة لانجاز هذا البحث .

إلى كل من ساهم في هذا العمل من بعيد أو قريب ...

و الحمد لله على ختامها .

# إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلى بطاعتك .. ولا  
تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب  
الجنة إلا برويتك الله جل جلاله إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ..  
ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين..

سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى من كلفه الله بالهيبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار ..  
إلى من أحمل أسمه بكل افتخار .. أرجو من الله أن يسكنه فسيح جناته  
وتمنيت أن يرى ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك  
نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد والدي العزيز إلى ملاكي في  
الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني .. إلى بسملة الحياة  
وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى  
أغلى الحبايب .

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي  
إلى من معهم سعدت  
إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم أصدقائي.

مقدمة

## مقدمة :

الإيجار باعتباره نظاما قانونيا لا يظهر إلا إذا وجدت الطبقة التي تحتاج إلى المكن والتي لا تستطيع في ذات الوقت تملكه، و لم يعرف المجتمع الإنساني في أول عهده عقد الإيجار إلا بعد أن عرف عقدي البيع و المعارضة.

و يرجع تأخر ظهور عقد الإيجار في الفكر القانوني إلى أن هذا الفكر في صورته القديمة لم يكن يتصور أن تكون للشخص حياة الشيء والسيطرة طيه دون أن يكون مالكة في ذات الوقت فالملكية كانت مختلطة بالحياة و لا يتصور أن يظهر عند الإيجار إلا إذا أمكن لهذا الفكر أن يتخلص من هذا الاندماج بين الملكية و الحياة و الإمكان أن توجد الحياة مستقلة عن الملكية.

و للإيجار أهمية بالغة فهو من الناحية الاجتماعية يعد الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة و الضعيفة في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى، و لذلك نجد أن عقد الإيجار هو أكثر العقود شيوعا بين الأشخاص فقلما نجد شخصا في المجتمع لا يكون إما مؤجرا أو مستأجرا كما يكون لعقد الإيجار أهمية اقتصادية فأصحاب الملاك قد يعجزون عن استثمارها بأنفسهم فيلجأون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها و ذلك عن طريق عقد الإيجار.

لذلك نجد اغلب التشريعات تحيط هذا العقد بعناية فائقة لحماية الطرف الضعيف فيه من جهة و كظيم أحكامه تنظيما دقيقا ليبقى عقد الإيجار محافظا على الأهمية الكبرى التي يحتلها في المجتمع. وعلى غرار باقي التشريعات نظم المشرع الجزائري الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني الصادر بالأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 أم

و بعد التطورات الاجتماعية أردف طيه ببعض النصوص التنظيمية و التشريعات اللاحقة المعدلة و المتممة و الملغية لبعض الأحكام العامة.

و منها المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ثم المرسوم التنفيذي 94/69 المؤرخ في 9 مارس 1994 المتضمن نموذج عقد الإيجار.

و إذا ألغينا نظرة على اجتهادات المحكمة العليا نجدها تتنوع و تتعدد بتعدد القضايا  
والمنازعات المطروحة أمام القضاء بشأن عقد الإيجار.

و رغم التعدد و التلاحق لهذه التشريعات فإن المكتبة القانونية تكاد تخلو من مرجع حديث يجد  
فيه رجال القضاء و المحاماة و أساتذة القانون بغيتهم.

ذلك أن عقد الإيجار - كما أشرنا - ذو أهمية بالغة في الحياة الاجتماعية و لأن عف الإيجار  
من العقود الزمنية فلا بد من أن ينتهي يوماً، و حالات الانتهاء تختلف باختلاف ظروف الأطراف و  
أحوالهم.

وعند رغبة أحد الأطراف في الإنهاء فإن هذا يسمى بطلب الإخلاء فإذا كان الإخلاء من  
طرف المستأجر فإنه يكون إخلاء اختياريًا مباشرًا، أما إذا كان الإخلاء من طرف المؤجر فإنه يكون  
عن طريق طلب يقدم إلى القضاء سواء قبل نهاية عقد الإيجار أو بعد انتهائه و هو ما يسمى  
بدعوى الإخلاء.

و لأهمية الإخلاء سواء كان اختياريًا أو عن طريق القضاء و لندرة المراجع في هذا الشأن  
خاصة منها الجزائرية فإن الباحث في عقد الإيجار يجد من الصعوبات ما يحفزه و يزيد من عزمه  
في الإطلاع على أحكام عقد الإيجار، و عليه فإن المراد من هذا البحث هو تسليط الضوء على  
الإخلاء كنهاية قانونية و فعلية لعقد الإيجار.

و قد حاولنا معالجة هذا الموضوع في ثلاثة فصول خصصنا الأول منها للإيجار بوجه عام  
في حين خصصنا الفصل الثاني في انتهاء عقد الإيجار و حصرنا الحديث في الفصل الثالث عن  
الإخلاء و طبيعته القانونية ثم الكلام عن الشروط الموضوعية و الشكلية لدعوى الإخلاء و قد حاولنا  
قدر المستطاع الابتعاد عن الإيجاز المخل و الإطناب الممل لتتحقق الفائدة المرجوة من هذا البحث.

ولندرة المراجع حول التشريع الجزائري في هذا المجال دائماً، فقد عمدنا إلى ذكر النص الوارد  
في القانون الجزائري ثم ذكر ما يقابله من التشريع المصري سواء في الأحكام العامة لعقد الإيجار أو  
في قانون إيجار الأماكن و ذلك حتى يستطيع المطلع على البحث والمعتمد عليه من معرفة  
النصوص الجزائرية إذا ما اطلع على مؤلف في عقد الإيجار من المؤلفات الشرقية.

و لا يمكن أن نخفى الصعوبات التي واجهتنا و التي تغلبنا عليها بفضل الله عز و جل  
ووقوف الأستاذ المشرف معنا لتذليلها بإرشاداته القيمة و نصائحه الثمينة و مساعدته لنا في  
الحصول على المراجع و لتقانيه في الإشراف على هذا البحث جزاه الله عنا خير ما جرى به عالما  
عن علمه. و الله نسأل السداد في القول ، و الإخلاص في العمل.



# الفصل الأول

## الإيجار بوجه عام

لتحديد طبيعة عقد الإيجار لابد أن نعرض أولاً لتعريفه ثم بيان أركانه فشرح آثاره حتى نصل إلى انتهاء عقت الإيجار، والإيجار من أهم العقود المسماة بعن البيع إذ يتيح للملاك استغلال أملاكهم ويسمح لغير الملاك الانتفاع بما لا يملكون.

ولم يتناول المشرع الجزائري سوى الأحكام العامة لعقد الإيجار وذلك في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الثامن المتعلق بعقود الانتفاع وذلك تحت عنوان الإيجار بصفة عامة في حين خصص القسم الثاني لأحكام البقاء في الأماكن.

وعند تفحصنا لهذه النصوص نجد المشرع الجزائري لم يعرف عقد الإيجار واكتفى بنص لا حاجة إليه إذ جاء في المادة 467 ق م ج يعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر ولكن التشريعات العربية حاولت وضع تعريف لعقد الإيجار، فنص القانون المدني المصري في المادة 558 ق م مصري على أن: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء اجر معلوم" هذا النص تطابقه المادة 526 ق م السوري و المادة 557 ق م الليبي غير أن التقنيين المدني العراقي وضع تعريفا لعقد الإيجار في المادة 722 التي تنص الإيجار هو تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة و به يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور<sup>1</sup>.

يتجلى من خلال هذا التعريف أن المشرع العراقي اعتمد على نهج الفقه الإسلامي ثم استدرك بعد ذلك وحول التزام المؤجر من التزام سلبي إلى التزام ايجابي يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، و هذا ما أشارت إليه بالضبط المادة 476 ق م الجزائري التي تنص "يلتزم المؤجر بأن يسلم للمستأجر العين المؤجرة و ملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها تبعا للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين"، و الإيجار في نظر الفقه الإسلامي عقد، يلتزم المؤجر بموجبه بتسليم العين إلى المستأجر الحالة التي كانت عليها وقت بدء الانتفاع لا في حالة صالحة للانتفاع الإيجار كعقد لابد لقيامه من أركان لا تختلف عن الأركان في غيره من العقود .

## المبحث الأول : أركان عقد الإيجار

أركان العقد في نظريته العامة هي التراضي و المحل و السبب، و السبب في عقد الإيجار لا

<sup>1</sup> - راجع في ذلك: الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس المجلد الأول ص4

جديد يقال فيه، و يكفي الرجوع إلى النظرية العامة في السبب حيث يكون الإيجار باطلا لعدم مشروعية السبب.

يبقى التراضي و المحل و هذا الأخير في عقد الإيجار مزدوج فهو بالنسبة إلى التزامات المؤجر يتمثل في منفعة المؤجر و المنفعة تقاس بالمدة. أما المحل بالنسبة لالتزامات المستأجر فيكون في الأجرة. نخلص مما تقدم أن دراستنا لأركان عقد الإيجار تنحصر في مطلبين الأول للتراضي و نتناوله في فرعين شروط الانعقاد ثم شروط الصحة، أما المطلب الثاني فنخصصه للمحل في عقد الإيجار.

### المطلب الأول : التراضي

كما هو معلوم فإن للتراضي كركن في العقد شروط انعقاد وشروط صحة.

**الفرع الأول : شروط الانعقاد:** من خصائص عقد الإيجار أنه عقد رضائي غير شكلي، فينعقد بمجرد أن يتبادل طرفاه التعبير عن إراديتين متطابقتين ، وعليه فإن الكلام عن شروط الانعقاد يقتضى الحديث عن مسألتين :

- أولا : طرفا عقد الإيجار:

أ- من له الحق في الإيجار : الأصل أن ثلاثة من الأشخاص فقط يجوز لهم إيجار الشيء بصفة مؤجر، وهم مالك الشيء و صاحب حق الانتفاع ، و من له حق الإدارة. و إذا كان الشخص غير هؤلاء و قام بتأجير الشيء فإن ذلك في لغة الفقه يسمى إيجار الفضولي أو إيجار ملك الغير<sup>1</sup>.

**(1) الإيجار الصادر من مالك الشيء:** لا شك في أن المالك إذا كان بالغاً رشيداً يستطيع أن يتصرف في هذا الملك بالبيع فأولى أن يملك إيجاره، لأن عقد الإيجار هو بحسب الأصل من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف.

**(2) الإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع:** نصت المادة 469 ق م ج التي تقابلها المادة 560

ق م مصري على: "الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة ينقضي بانقضاء هذا الحق....."

1 - راجع في ذلك الأستاذ : ويس فتحي محاضرات في عقد الإيجار السداسي السادس 2000/99

- فالانتفاع حق عيني يخول صاحبه استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله، ينتهي هذا الحق حتما بموت المنتفع طبقا للمادة 852 ق م ج، فللمنتفع إذا أن يؤجر العين ، إذا الإيجار هو الوسيلة الطبيعية لاستغلال ، و لأن حق الانتفاع حق مؤقت فلا يجوز بأي حال من الأحوال أن يمتد عقد الإيجار إلى ما بعد موت المنتفع، أو بعد انقضاء حق الانتفاع حسب نص المادة 469 ق م جزائري.

فإذا كانت مدة الانتفاع 10 سنوات مثلا استطاع المنتفع أن يؤجر العين لأية مدة بشرط ألا تتجاوز 10سنوات و ألا تتجاوز في الوقت ذاته حياة المنتفع<sup>1</sup> .

ولا يجوز للمستعير إيجار الشيء المعار طبقا للمادة 542 ق م جزائري " ليس للمستعير أن يستعمل الشيء إلا على الوجه المعين و بالقدر المحدد وذلك طبقا مما يبينه العقد أو تقتضيه طبيعة الشيء أو يجري به العرف، و لا يجوز له دون إذن المعير أن يتنازل عن الاستعمال للغير و لو تبرعا ..... " هذا النص تطابقه المادة 639 ق م مصري.

و لا يجوز لحافظ الوديعة أيضا أن يؤجرها لان الإيجار استغلال للعين و الوديعة إنما شرعت لحفظ العين لا لاستغلالها . و هذا ما جاءت به المادة 590 ق م جزائري و تطابقه المادة 718 ق م مصري .

و الدائن المرتهن رهن حيازة يستطيع أن يؤجر العين المرهونة لان الإيجار هو الوسيلة المألوفة للاستغلال طبقا للمادة 956 ق م جزائري : " ..... و عليه أن يستثمره استثمارا كاملا ما لم يتفق على غير ذلك ..... " و هذا ما جاء في نص المادة 1104 ق م مصري .

و ما حصل عليه من هذا الاستغلال يخضم من المبلغ المضمون للرهن أما الدائن المرتهن رهنا رسميا فلا يثبت له حق الانتفاع بالعقار ولا حيازته و عليه فلا يجوز له إيجاره.

**ملاحظة:** كل هؤلاء الذين يجوز لهم الإيجار يستطيعون التأجير أكثر من ثلاث سنوات لأنهم لا يستغلون الشيء نيابة عن غيرهم و إنما بصفة أصلية.

**(3) الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة:** الأصل أن مالك الشيء هو الذي له حق إدارته، و لكن

<sup>1</sup> راجع في ذلك الأستاذ : ويس فتحي محاضرات في عقد الإيجار السداسي السادس 2000/99

يثبت هذا الحق لغير المالك الذي يعد حينئذ نائبا عن المالك، وعليه فإن كل نائب عن شخص معين يثبت له بموجب هذه النيابة حق إدارة هذا الشيء .

و النيابة إما اتفاقية كالوكيل و مدير الشركة أو نيابة قضائية كالحارس القضائي والوصي والقيم والوكيل عن الغائب أو نيابة قانونية كالولي ووكيل التفلسة وناظر الوقف وهؤلاء جميعا لا يملكون العين المؤجرة و ليس لهم إلا حق إدارتها، لذلك قيد القانون من سلطتهم في الإيجار وبهذا قضت أغلب التشريعات العربية و التي منها المشرع الجزائري الذي نص في المادة **469** ق م ج "لا يجوز لمن يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة"<sup>1</sup> ، فالقاعدة إذا أن من يدير العين لا يملك إيجارها لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات فإذا زاد عن هذه المدة وكان بإذن السلطة المختصة جاز و إلا أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات طبقا للمادة **2/469** م جزائري.

**المؤجر الفضولي:** إذا لم يكن المؤجر مالكا للعين المؤجرة، و لا صاحب حق انتفاع بها و ليس له حق إدارتها، فهو فضولي و هو إما أن يكون مالكا في الشيوخ و جاوز الحدود المقررة أو حائزا للعين المؤجرة، وإيجاره يخضع للقواعد العامة في إدارة المال الشائع.<sup>2</sup>

**ب - من له حق الاستئجار:** إذا كان المؤجر يفترض في أن يكون مالكا أو صاحب حق انتفاع أو حق إدارة، ففي الاستئجار الأمر مختلف، ذلك أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة مقابل الانتفاع بالعين فكل شخص يستطيع أن يستأجر مادام يستطيع الالتزام بدفع الأجرة، ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا ما يقضي به المبدأ العام في الإنابة من أنه لا يجوز للشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه طبقا للمادة **77** ق مدني جزائري التي تقابلها المادة **108** ق م مصري.

وقد يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة و يتحقق هذا في الفروض الآتية:

مالك الرقبة يستأجر العين من مالك حق الانتفاع، وينتهي الإيجار حتما بزوال حق الانتفاع باتحاد الذمة.

**2-** الراهن للعين رهن حيازة يستأجر هذه العين وهي ملكه من الدائن المرتهن والإيجار في هذه

1 - هذا النص تطابقه المادة 559 م مصري و527 مدني سوري و724 مدني عراقي و558 مدني ليبي

2 - راجع في ذلك الدكتور رمضان أبو السعود الموجز في عقد الإيجار ص43.

الحالة لا يبطل الرهن.

3- المؤجر يستأجر العين من المستأجر إذا احتاج لها أثناء سريان عقد الإيجار و لم يرد أو لم يستطيع فسخ هذا العقد.<sup>1</sup>

ثانيا: تطابق الإيجاب و القبول: لانعقاد الإيجار يجب أن يتطابق الإيجاب والقبول حول ماهية العقد ( إيجار ) و الشيء المؤجر، ومدة الإيجار، بدل الإيجار.

و سنفصل هذا عند الحديث عن المحل في عقد الإيجار في المطلب الثاني.

و لا يشترط في الإيجار شكل خاص ما عدا إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني المنعقدة بعد 01 مارس 1993 تاريخ صدور المرسوم التشريعي 03/93 الذي تقضي المادة 21 منه " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

يفهم من هذا النص أن عقد الإيجار الذي يكون محله سكنيا هو عقد شكلي و الشكلية المطلوبة هي الشكلية الرسمية إذ ألزم المرسوم 03/93 أطراف العقد إفراغ عقدهم في شكل النموذج المعد لذلك أمام الموثق وذلك تحت طائلة البطلان والجزاء وعموما فإنه يجوز لأطراف الاتفاق أن يجعلوا الكتابة ركنا في أي عقد إيجار و عندئذ فلا ينعقد إلا بالكتابة<sup>2</sup>.

و عليه فالمؤجر والمستأجر مطالبان في ظل المادة 21 من المرسوم 03/93 بإفراغ عقدهم في النموذج الذي حدده المرسوم التنفيذي 69/94.

مرسوم تنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 07 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

ملاحظة: للاطلاع على نموذج عقد الإيجار في ملحق في خر البحث

<sup>1</sup>- راجع في ذلك الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الإيجار والعارية الجزء 6 المجلد 1 ص 80-81.  
<sup>2</sup>- راجع في ذلك أ.ويس فتحي محاضرات في عقد الإيجار السداسي السادس 2000/99.

## الفرع الثاني : شروط الصحة

طبقا للقواعد العامة يلزم لصحة الرضا أن يتوافر فيه شرطان هما :

توافر الأهلية الواجبة و سلامة الرضا من العيوب.

**الأهلية :** يلزم لصحة الرضا أن يكون صادرا عن ذي أهلية، هذه الأهلية يجب أن تتوافر في كل من المؤجر والمستأجر عند انعقاد الإيجار، فإذا توافرت في هذا الوقت انعقد الإيجار صحيحا واستمر كذلك طوال مدته حتى لو اعترى أي من طرفيه عارض أو مانع من عوارض أو موانع الأهلية فالعبرة بوقت الانعقاد و ليس بوقت السريان.

**أولا: أهلية المؤجر :** القاعدة أن الإيجار عمل من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف فيكفي أن يكون المؤجر متوافرا على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، وعليه فكل من يبلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية و لم يحجر عليه يجوز له أن يبرم عقد إيجار بصفة مؤجر.

أما عديم التمييز لصغر في السن أو لإصابته بجنون أو عته أو سفه فإنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية فلا يملك لا أهلية التصرف ولا أهلية الإدارة و من تم لا يجوز له إيجار أمواله، والإيجار الذي يصدر منه يكون باطلا. هذا بالنسبة للصبي عديم التمييز لصغر في السن، أما بالنسبة للمجنون والمعته و السفه و حتى يكون إيجاره باطلا يجب أن يكون قد صدر منه بعد التسجيل قرار الحجر أما قبل تسجيل القرار فلا يكون باطلا إلا إذا كانت حالة الجنون و العته أو السفه بادية فاشية طبقا للمادة **85 ق الأسرة الجزائري و المادة 114 ق م مصري**.

أما الصبي المميز البالغ ست عشرة سنة في نظر القانون المدني الجزائري طبقا للمادة **42** من القانون المدني و سن السابعة في القانون المدني المصري فهو ناقص أهلية فتكون تصرفاته صحيحة إذا كانت نافعة نفعا محضا كما لو قبل الهبة و تكون باطلة من كانت ضارة ضرارا محضا كما إذا وهب شيء من ماله أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر كالإيجار فتكون قابلة للإبطال لمصلحته متوقفة على إجازة الولي طبقا للمادة **83 ق الأسرة الجزائري التي تقابلها المادة 111 ق مدني مصري<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> - راجع في ذلك الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني المرجع السابق ص 110.

لكن الصبي المميز قد تتوافر فيه أهلية إدارة محدودة و في حدود هذه الأهلية يكون الإيجار الصادر منه صحيحا كما لو بلغ السادسة عشر و كان يكسب من عمله، أو بلغ الثامنة عشر و أذن له في تسلم أموال و كان يكسب من عمله أو حصل على إذن بمزاولة التجارة وقد نصت المادة الخامسة من القانون التجاري الجزائري

" لا يجوز للقاصر المرشد البالغ من العمر ثمانية عشر سنة أن يبدأ في العمليات التجارية إذا لم يكن قد حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة".

و بهذا المعنى جاءت المادة **57** من قانون الولاية المصري.

ومتى أذن للقاصر بالتجارة كان له أن يباشر جميع الأعمال التجارية التي تدخل في الإذن وتشمل عادة التصرف في المال و إدارته فيكون له إذا أن يؤجر هذا المال لأية مدة ولو زادت عن ثلاث سنوات لأنه مالك لا مجرد مدير لملك الغير فلا يتقيد بمدة معينة إلا إذا ورد قيد في ذلك عند الإذن له في التجارة.

أما الغائب فتقيم له المحكمة وكيلا يتصرف في أمواله والمحكوم عليه بعقوبة جنائية يكون له قيم يتولى إدارة أمواله .

و قد يكون الشخص بالغاً رشيداً غير انه مصاب باثنتين من عاهات ثلاث الصمم و البكم و العمى فتعين له المحكمة مساعدا قضائيا طبقا للمادة **80** ق م جزائري التي تقابلها المادة **117** ق م مصري.

**ثانيا : أهلية المستأجر :** قد يكون الاستئجار عملا من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف.و العبرة في تقرير هذا أو ذلك تعود إلى ظروف الاستئجار والقصد منه فمن يستأجر دارا ليسكنها إنما يدفع أجرتها من دخله و هو في استئجاره للدار يدير شأنها من أهم شؤونه وهو السكنى وإذا كان إيجار الدار كما رأينا عملا من أعمال الإدارة فأولى أن يكون استئجارها كذلك.

و مرجع التفرقة بين الاستئجار كعمل من أعمال الإدارة و الاستئجار كعمل من أعمال التصرف يعود إلى ظروف الاستئجار و القصد منه فإذا كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شؤونها



المألوفة أو كان عملا تابعا اقتضته ضرورات الإدارة فإن الاستئجار في هاتين الحالتين يكون عملا من عمل الإدارة و يقتضي في المستأجر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف. و إذا كان الاستئجار عملا مستقلا غير تابع لعمل آخر فهو من أعمال التصرف و يقتضي في المستأجر أهلية التصرف و لا تكفي أهلية الإدارة<sup>1</sup>

### عيوب الرضا في عقد الإيجار : (بيان واحالة)

طبقا للقواعد العامة يلزم لصحة الرضا أن يكون سليما منزها من العيوب التي تشوبه فإذا شاب الرضا عيب أفسده وأصبح العقد قابلا للإبطال لمصلحة من أصيب رضائه بهذا العيب.

و الرضا في عقد الإيجار كغيره من العقود يكون معيبا إذا شابته غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال وليس في ذلك إلا تطبيقا للقواعد العامة في النظرية العامة للعقد.

### المطلب الثاني : المحل في عقد الإيجار

إن المحل في عقد الإيجار مزدوج فبالنسبة للمؤجر هو المنفعة بالشيء وتقاس بالمدة وبالنسبة للمستأجر المحل هو بدل الإيجار لذلك سنحصر دراستنا في ثلاثة فروع نخصصها للعين المؤجرة ثم المدة فبدل الإيجار.

### الفرع الأول: الشيء المؤجر

للحديث عن الشيء المؤجر لابد من التطرق إلى شروطه أولا ثم أنواعه ثانيا

### أولا : شروطه

ليس في هذا إلا تطبيقا للقواعد العامة في شروط المحل في النظرية العامة للعقد و لذلك يجب أن يكون الشيء المؤجر:

- موجودا أو قابلا للوجود

- معينا أو قابلا للتعين

<sup>1</sup> - راجع في ذلك الدكتور عبد الرزاق السنهوري المرجع المسابق ص 114.

يضاف إلى هذه الشروط شرط رابع يقتضيه عقد الإيجار و هو أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك.

**الوجود أو إمكانية الوجود:** يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا وقت العقد و على ذلك يكون إيجارا شيء معدوم باطلا ، فإذا اجر الشخص دام ظن أنها موجودة و لا وجود لها في الواقع أو ظن شخص أن له حق الانتفاع ثم تبين أن هذا الحق ليس له كان الإيجار في الحالتين باطلا لانعدام المحل و إذا كان الشيء قد وجد و لكنه هلك هلكا كلياً قبل العقد كان الإيجار باطلا أيضا لانعدام المحل.

و إذا كان الشيء معدوما وقت العقد و لكنه ممكن الوجود في المستقبل كإيجار دار قبل بنائها فإن الإيجار يكون صحيحا طبقا للقواعد العامة فلا يشترط أن يكون المحل موجودا وقت التعاقد بل يكفي أن يكون ممكن الوجود و لكن يستثنى من ذلك إيجارا أموال ستؤول عن طريق الميراث عند تحقق موت المورث فقد نصت المادة **92** ق م جزائري " يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا و محققا، غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل و لو كان برضاه إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون " <sup>1</sup> فإذا أجر شخص شيئا سيؤول إليه في تركة مستقبلة كان العقد باطلا لمخالفته النظام العام.

**تعيين الشيء المؤجر:** طبقا للقواعد العامة يجب أن يكون الشيء محل الالتزام معينا أو قابلا للتعيين ، فيوصف وصفا نافيا للجهالة، فإذا أجر شخص منزلا ، و يجب أن يبين موقع هذا المنزل ، و أن يذكر أوصافه الأساسية ام تميزه عن غيره من المنازل . و ليس من اللازم أن يكون الشيء المؤجر معينا بالفعل وإنما تكفي قابليته لكين فإذا لم يكن الشيء المؤجر معينا أو قابلا للتعيين كان عقد الإيجار باطلا. أما نجما يتعلق بالإيجارات الشكلية وعلى الأخص المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي **93/03** المؤرخ في **01-03-1993** و الذي يلزم أطراف العقد بالتعيين طبقا للمادة **21** منه وذلك تحت طائلة البطلان و الجزاء و بذلك أصبح التعيين لازما في انعقاد الإيجار.

**قابلية الشيء للتعامل فيه :** يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه، إما بطبيعته أو بحكم القانون

1 - هذا النص تقابله المادة 131 ق م مصري

فالشئ لا يكون قابلا للتعامل فيه بطبيعته إذا كان لا يصح أن يكون محلا للتعاقد كالشمس و الهواء و ترجع عدم القابلية للتعامل إلى استحالة الاستئثار به وقد يكون الشئ غير قابل للتعامل فيه بالنظر إلى الغرض الذي خصم له كالأماك الوطنية و الوقفية<sup>1</sup>.

إيجار الاملاك الوطنية: توجد نصوص قانونية تبين طريقة إدارة الأملاك الوطنية الخاصة مثل الأسواق والمحلات والشواطئ، حيث لا تخضع للإيجار المدني و إنما تؤجر بموجب عقود إدارية تختلف أحكامها عن عقد الإيجار المدني من حيث الأجرة (رسوم) و من حيث المدة ر 9 سنوات كحد أقصى و يجوز إنهاؤها في أي وقت و بدون تنبيه بالإخلاء. حرية الانتفاع مقيدة إذ تنص المادة 04 من قانون 03/90 الصادر في 1-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية على أن " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للقادم ولا للحجز، تخضع إدارة الأملاك الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المسول بها"

وقد تضمنت المواد 89/90/91 طرق بيع وتأجير الأملاك في حين تضمنت المادة 100 و 101 عقود التسيير الحر للمحلات التجارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلى المرسوم التنفيذي 91/454 الصادر في 23/11/1991 حيث تنص المادة 7أمنه: " إدارة الأملاك الوطنية وحدها يمكن أن تؤجر العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة و التي تسييرها هي مباشرة أما العقارات التي تسييرها هيئات أخرى فهي التي تؤجرها " .

كما تنص المادة 19 من نفس الرسوم " يمكن التأجير لمدة أقصاها 9 سنوات في فترة واحدة أو عدة فترات و تنص المادة 20 " يكون تأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال المكنى عن طريق المزاد العلني"<sup>2</sup> .

و قد يكون الشئ غير قابل للتعامل فيه لان ذلك غير مشروع وعدم المشروعية يرجع إلى مخالفة النظام العام و الآداب العامة فلا يجوز إيجار منزل للقمار أو للدعارة وقد نصت المادة 682 ق م ج كل شئ غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محلا للحقوق المالية و الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها و أما الخارجة بحكم القانون فهي التي لا يجبر القانون أن تكون محلا للحقوق المالية"

1 - حددت المادة 682 ق م ج الأشياء القابلة للتعامل فيها والأشياء الخارجة عن التعامل بطبيعتها أو بحكم القانون.

2 - راجع في ذلك أوبس فتحي ، محاضرات في عقد الإيجار السنة الجامعية 2000/99

## عدم قابلية الشيء للاستهلاك:

و هذا هو وجه الاختلاف بين الإيجار و القرض الاستهلاكي فالأصل ألا يكون الشيء قابلا للاستهلاك لأن المستأجر ملزم برد الشيء المؤجر بعينه عند انتهاء الإيجار و قد عرفت المادة **84** ق م مصري و **685** م ج أن الأشياء القابلة للاستهلاك هي التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له في استهلاكها أو اتفاقها.

## ثانيا: أنواع الشيء المؤجر:

يرد الإيجار على أشياء كثيرة كما قد يرد على حقوق كثيرة و أهم ما يرد طيه العقار و المنقول كما يجوز إيجار الحقوق العينية و الحقوق الشخصية ما دامت هذه الحقوق قابلة للاستمتاع بها و ما دام الانتفاع بها قابلا للتنازل عنه فات يجوز إيجار حق السكن و حق الاستعمال لأنهما حقان لا يجوز التنازل عنهما بموجب المادة **856** م ج والحقوق الشخصية كالحقوق العينية يجوز إيجارها و الحق الشخصي الذي يؤجر عادة هو حق المستأجر فيؤجر هذا الحق من الباطن كما يجوز إيجار الحقوق المعنوية التي ترد عادة على شيء غير مادي فيجوز إيجار الاسم إذا كانت له قيمة تجارية و يجوز إيجار حقوق الملكية الأدبية و الصناعية كحق المؤلف و حق المخترع.

## الفرع الثاني: المدة

الإيجار من العقود الزمنية حيث قاس المنفعة بمقياس الزمن فالمؤجر عندما يمنح منفعة الشيء إلى المستأجر لا يمنحها إياه أبدا و إنما إلى أجل معين يعود بعدها الشيء إليه و معنى ذلك فإن توقيت عقد الإيجار يعد أمرا لازما و ضروريا حيث لا يجوز على وجه الإطلاق تأييد عقد الإيجار<sup>1</sup>.

و المتعاقدان في الإيجار يتفقان عادة على المدة إذ المدة ركن لا يتم الإيجار إلا به و لكن يقع في بعض الأحيان أن المتعاقدين لا يعرضان إطلاقا للمدة فالكوت عنها لا يجعل الإيجار باطلا ل يكون صحيحا و يتكفل القانون في هذه الحالة بتحديد المدة، كذلك قد يتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة أو يتفقا على مدة معينة و لكن لا يستطيع أي منهما أن يثبت ما اتفقا عليه.

<sup>1</sup> راجع في ذلك الدكتور رمضان أبو السعود الموجز في عقد الإيجار، ص 216

ففي هذه الحالة أيضا لا يكون الإيجار باطلا بل يكون صحيحا و يتكلف القانون بتحديد المدة على نفس الوجه الذي تحدد به المدة في الحالة الأولى.

**نلخص مما تقدم :**

- أنه إذا اختلف الطرفان على المدة كان عقد الإيجار باطلا.
- إذا اتفق الطرفان على مدة معينة كانت هي مدة الإيجار.
- إذا سكت الأطراف عن تحديد المدة أو تعذر على أي منهما إثباتها تولى القانون تحديدها

**أولا : اتفاق المتعاقدين على مدة معينة:**

سبق القول أن الإيجار يجب أن يكون مؤقتا فيتنق المتعاقدان على مدته فيصح أن تكون ساعة أو ساعتين أو يوما أو أكثر أو سنة أو عدة سنوات أو أن يعقد للمدة التي يستغرب عمل معين كالقيام برحلة مثلا و لم يفرض المشرع حدا أقصى للمدة التي يتفق عليها المتعاقدان أو حدا أدنى ماعدا بعض الإيجارات، ( الأملاك الوطنية تسع سنوات أقصى مدة، صاحب حق الإدارة ثلاث سنوات الولي ثلاث سنوات المنتفع إلى غاية الوفاة أو انتهاء حق الانتفاع) وقد سبق الحديث عنهم عند الكلام عن التراضي في المطلب الأول من المبحث الأول.

هذا و لا يجوز أن يكون الإيجار مؤبدا كما لا يجوز أن يتفق الطرفان على مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم المؤبد، ويرجع قدير كونه في حكم المؤبد إلى سلطة القاضي التقديرية. إلا أن هناك حالة خاصة تتعلق بالمستثمرات الفلاحية التي تمنحها الدولة للمنتجين فقد نص قانون **87/19** المتعلق بالمستثمرات الفلاحية في مادته السادسة " تمنح الدولة للمنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تألف منها المثمرة المستثمرة....." يسمى هذا العقد بعقد الأنفتيوز و هو عقد إيجار من نوع خاص يخضع لأحكام خاصة<sup>1</sup>.

**جزاء الإيجار المؤبد :** إذا أبد الإيجار أو عينت له مدة تجعله في حكم المؤبد و في هذا اختلاف في الفقه بين قائل بالبطلان و بين من يقول بأنه عقد صحيح تنقص مدته إلى الحد الذي يقدره القاضي.

<sup>1</sup> - راجع في ذلك: ويس فتحي ، محاضرات في عقد الإيجار السداسي السادس 2000/99

ثانيا: المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر اثبات المدة المتفق عليها:

تنص المادة **474** من القانون المدني الجزائري وتقابلها المادة **563** من القانون المدني المصري على مايلي: "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محدودة أو تعذر إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى الآخر إنذارا بالتخلي (تتبيهه بالإخلاء) إلا بناءا على الآجال التي تحددها المادة **475** من هذا القانون "

هذا النص لا يطبق على إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد صدور المرسوم الشرس **93/03** المؤرخ في: **01** مارس **1993** طبقا للمادة **20** صنه التي تنص: " لا تطق المواد **471، 472، 473، 474، 509** وكذا المواد **514** إلى **537** من القانون المدني على طود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي..... 1

يتضح من خلال المادتين **474، 20** أن أحكام مدة الإيجار تختلف باختلاف الشيء المؤجر فيما إذا كان محلا سكنيا أم غير ذلك من العقارات والمنقولات المادية.

أ- **مدة الإيجار في المحلات السكنية:** هناك نظامان قانونيان يحكمان عقود الإيجار والواردة على المحلات السكنية، بمثل النظام الأول الأحكام المطبقة قبل صدور المرسوم **93/03** والثاني الأحكام المطبقة طيها بعد صدور المرسوم **93/03\***

فقبل صدور هذا المرسوم تخضع هذه الإيجارات للقانون المدني لاسيما المادة **474** ق م ج ويفهم منها أن الإيجار المبرم قل **01** مارس **1993** المنصب على المحل السكني إذا لم تحدد مدته أو تعذر إثباتها فإن هذا الإيجار يبقى ساريا لمدة هي مدة دفع الأجرة، ولا ينتهي إلا بتوجيه تنبيهه بالإخلاء في الآجال المبينة في المادة **475** ق م ج، ومدة دفع الأجرة في المحلات المخذية غالبا شهر على أن القضاء يتعامل مع الإيجارات السكنية المبرمة قبل منة **1993** والتي لم تحدد سنها أو تعذر إثباتها على أنها إيجارات غير محدودة المدة ولا تنتهي إلا بتوجيه تنبيهه بالإخلاء في الآجال المبينة في المادة **475** ق م ج وبالتالي فإن هذه الآجال تمثل الحدود الدنيا لهذه الإيجارات وفي هذا

راجع في ذلك: د. بن رقية بن يوسف أهم النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بعقد الإيجار.<sup>1</sup>

إعمال لنص المادة 474 ق م ج كما هي <sup>1</sup>.

أما بعد صدور المرسوم 93/03 صارت الإيجارات المكنية المبرمة في ظله تخضع إجباريا للكتابة الرسمية وفقا لنموذج ذله التشريع طبقا للمادة 21 من المرسوم، وعليه فإن مشكل المدة لم يعد مطروحا لأن الأطراف ملزمون ببيان هذه المدة تحت طائلة البطلان والجزاء، ولا يتصور بعدئذ سكوت الأطراف او تعذر الإثبات.<sup>2</sup>

ب. **المدة في المحلات غير السكنية والمنقولات المادية:** فيما يخص إيجار المحلات غير المكنية يظل خاضعا للمادة 474 ق م ج وذلك لاستثناء المادة 20 من المرسوم وحصرها لعقود الإيجار ذات الاستعمال المكني فقط ومادام المشرع في هذه المادة قد سكت عن المدة غير المحددة والتي يتعذر إثباتها في إيجار المحادث غير المكنية فهذا يعني أنها ظل خاضعة للمادة 474 ق م ج.

### الفرع الثالث: الأجرة

الأجرة كرش في عقد الإيجار هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر ويشترط فيها أن تكون موجودة ومشروعة ومعينه أو قابلة للتعيين، ومشروعية الأجرة شأنها شأن الشيء المؤجر ولا جديد فيها يقال أما وجودها فلا بد شه وإلا كان العقد من عقود التبرع فلا يعد حينئذ إيجارا بل عارية استعمال أو هبة حق انتفاع.

ويلاحظ أن الأجرة في عقد الإيجار شأنها شأن المدة إذا لم يتعرض لها المتعاقدان تكفل القانون بتحديدتها ويبقى غ الإيجار صحيحا، وتطبق في هذه الحالة المادة 471 ق م ج التي تنص " في حالة إيجار جديد لم يتفق الطرفان من أجله على تعيين ثمن الإيجار فيجب على المؤجر أن يعرف المستأجر بقدر الشن كتابة في أجل شهر من يوم الحلول في محل السكن، فإذا لم يصدر اعتراض من المستأجر عن الشن المطلوب ومضى شهر من يوم التعريف به فالثن يكون لازما.

فإذا أبلغ المستأجر المؤجر اعتراضه في الأجل المذكور واثر الخلاف فللطرف المستعجل أن يرفع دعواه إلى المحكمة لأجل تعيين سعر الإيجار، وترفع هذه الدعوى في أجل شهرين من يوم تبليغ اعتراض المستأجر ويسري الشن الذي تعينه المحكمة من يوم انعقاد الإيجار ....."

<sup>1</sup> - راجع في ذلك: ويس فتحي ، محاضرات في عقد الإيجار السداسي السادس 2000/99

<sup>2</sup> - حدد المرسوم التنفيذي 94، 69 المؤرخ في 19 مارس 1994 نموذج عقد الإيجار

هذا النص لا يطبق على إيجار المحلات السكنية المبرمة بعد صدور المرسوم و9/03 طبقا للمادة 20 منه.

أما إذا اختلف الأطراف حول الأجرة كان العقد باطلا، وتعيين الأجرة يتقرر في مسألتين جض الأجرة وتقديرها.

أ- **جنس الأجرة:** تنص المادة 470 ق م ج التي قابلها المادة 561 ق م مصري ا يجوز أن تكون الأجرة نقودا أو تقديم أي عمل آخر فالأصل في الأجرة أن تكون نقودا ونكون في الغالب مقسطة على مدد متساوية ولاشيء يمنع من أن تكون مبلغا من النقود يدفع مرة واحدة إما في بدء الإيجار أو عند نهايته.

وقد تكون الأجرة قديم أي عمل آخر غير النقود بهذا يختلف الإيجار عن البيع، ففي البيع يجب أن يكون الثمن نقودا وإلا كان لعقد مقايضة أما الأجرة فيصح أن تكون نقودا وهذا هو الغالب، كما يصح أن تكون أي عمل آخر كأن تكون محصولا زراعيًا أو انتقاعا بشيء أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر، فالأشياء والأعمال تصلح أن تكون أجرة في عقد الإيجار.

ب- **تقدير الأجرة:** نصت المادة 562 من القانون المدني المصري إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية قديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المغل هذا النص لا مقابل له في التشريع المدني الجزائري.

يشترط في الأجرة أن تكون جدية فإذا كانت صورية كما لو سمي المتعاقدان أجرة لا يقصدان أن يدفعها المستأجر كان عقد الإيجار باطلا باعتباره إيجارا ويكون المفصود به عارية مستترة تحت اسم إيجار قياسا على الهبة المستترة في صورة بيع.

وكذلك الأمر إذا كانت الأجرة تافهة بأن سمي المتعاقدان أجرة تكاد تكون في حكم العدم، وإذا كانت الأجرة جدية وثبتت، في ذمة المستأجر فالإيجار صحيح حتى لو نزل عنها المؤجر بعد ذلك أو أبرأ ذمة المستأجر منها<sup>1</sup>.

وقد يحدث أن يبرم الأطراف إيجارا دون الإنفاق على أجرة معينة فما هي الأجرة الواجب دفعه ؟

<sup>1</sup> - راجع في ذلك د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 165، هامش 03.



وكيف يتم تقديرها ؟

قبل الإجابة على هذا السؤال نقول أن هذا الإشكال لا يطرح في طود الإيجار التي تعتبر فيها الصبة الرسمية ركنا للانعقاد وهي الإيجارات الني يكون محلها الأراضي الزراعية.

طبقا لنص المادة 324 مكرر 01 والمحل التجاري والمحلات ذات الاستعمال السكنى المبرمة بعد صدور المرسوم 93/03 طبقا للمادة 21 منه.

يبقى إيجار المنقولات وكذا إيجار المحلات المكنية المبرمة قبل صدور المرسوم 93/03 والني تطبق طيها المادة 471 ق م ج التي تكفلت بجل المسألة في حالة عدم الاتفاق عليها.

**مراجعة سعر الإيجار:** يمكن لأي طرف من أطراف عقد الإيجار أن يطلب مراجعة سعر الإيجار في أي وقت إذا رأى أنه لم يعد ملائما حيث تنص المادة 472 ق م ج على أنه " فيما يخص الإيجار الجديد في حالة تعيين شن الإيجار في العقد يمكن للطرفين أن ينازعا في الشن المنفق طيه وأن يعينا شذا جديدا بواسطة المحكمة وذلك بعد مضي ستة أشهر ....."

يتضح من خلال النص أن مراجعة سعر الإيجار سواء من قبل المؤجر أو المستأجر أمر جائز يتم ذلك بإعلام الراغب في المراجعة الطرف الثاني بنيته في مراجعة بدل الإيجار وذلك عن طريق رسالة مضمونة الوصول أو محرر غير قضائي يعرض فيها عليه السعر الجديد للإيجار الذي يقترحه فإن وافق كان هو السعر الجديد بعد المراجعة وإن لم يتفقا فعلى من يهمله طلب المراجعة أن يرفع دعواه إلى المحكمة المختصة بعد انقضاء ستة أشهر من شغل المكان يطلب فيها الحكم له بتعيين بدل إيجار جديد يعينه القاضي طبقا للأسس المبينة في الفقرة الأخيرة من المادة 471 ق م ج وغالبا ما يستعين بخبير لتحديد بدل الإيجار.<sup>1</sup>

**إثبات عقد الإيجار:** بالنسبة للإيجارات التي يشترط فيها القانون الكتابة الرسمية فإن إثباتها لا يثير إشكالا لأن العقد المكتوب الموثق يتولى هذا الإثبات.

و بالنسبة للإيجارات السكنية المبرمة قبل 93 وإيجار المتقولات فإن اجتهاد المحكمة العليا رسا في الأخير على أن عقد الإيجار لا يثبت إلا بالكتابة أو بوصول الإيجار، والكتابة المطلوبة يستوي أن

<sup>1</sup> راجع في ذلك الأستاذ ويس فتحي محاضرات في عقد الإيجار 2000/99

تكون عرفية أو رسمية ويرجع في تفصيل هذا الأمر إلى القواعد العامة في الإثبات. أما فيما يخص الإيجارات المبرمة بعد 93 وخاصة إيجار المحلات المكنية فلا نير أي إشكال وذلك لأن المشرع اشترط الكتابة نحت طائلة البطلان والجزاء.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار

الآثار التي تترتب على الإيجار هي الالتزامات التي ينشئها هذا العقد بين طرفيه وأغلبها التزامات مصدرها الإرادة المشتركة للمتعاقدين، ولكن لكثرة ما دأب عليها أطراف عقود الإيجار تبناها المشرع دون أن يمنع المتعاقدين من أن يدخلوا تعديلات طيها فيزيدها أو ينقصا من التزامها وإرادتهما حرتان في هذا الشأن لا يفيدهما سوى شرط واحد هو عدم مخالفة النظام العام. وأثار عقد الإيجار

---

<sup>1</sup> راجع في ذلك، المادة 20، 21 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

تتصرف إلى طرفيه معا فما يمثل التزاما بالنسبة لطرف يصبح حثا للطرف الآخر.

## المطلب الأول: التزامات المؤجر

يمكن حصر التزامات المؤجر في أربعة التزامات :

- الالتزام بتسليم العين المؤجرة ومن عليها المشرع في المواد 476، 477، 478 ق م ج
- الالتزام بتعهد العين بالصيانة ونص عليها المشرع في المواد و 481، 480، 479، 482 ق

م ج

- الالتزام بضمان التعرض 483، 484، 485، 486، 490 ق م ج
- الالتزام بضمان العيوب الخفية 488، 489، 490 ق م ج .

يضاف إلى هذه الالتزامات كل التزام قد يتفق طيه الأطراف في عقدهم طبقا لمبدأ سلطان الإرادة وهو ما نصت طيه المادة 07 من نموذج عقد الإيجار، ويعتبر مجموع هذه الالتزامات قوام الالتزام العام الذي يقع على المؤجر والذي يطلق عليه الفقه الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

## الفرع الأول: الالتزام بالتسليم

للحديث عن التسليم لابد من التطرق إلى النقاط التالية:

ما الذي يجب أن يسلم ؟ وعلى أية حال يجب أن يسلم ؟ وكيف ومتى وأين يكون تسليم ؟ ثم جزاء عدم القيام بالتسليم .

نصت المادة 478 ق م ج وقابلها المادة 566 ق م مصري على ما يلي: " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان ومكان تسليم الشيء المؤجر و تحديد ملحقاته يتضح من هذا النص أنه إذا كان في البيع يجب تسليم العين المبيعة وملحقاتها فكذلك الشأن في الإيجار هذا وقد نصت 476 ق م ج "يلتزم المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها".

ونفس النص تضمنته المادة 07 من نموذج عقد الإيجار، والملحقات هي كل شيء أعد بصفة دائمة

لاستغلال العين طبقا لما قضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين وينير التسليم في عه الإيجار ذات المسائل التي يثيرها في عقد البيع لذلك تطبق أحكام تسليم المبيع على المسائل المشابهة لها في عقد الإيجار وقد نظم القانون المدني هذه المسائل في عقد البيع في المواد 364 ، 365 ، 66 ق م ج .

ومن البديهي أن أحكام تسليم المبيع لا شري على تسليم الشيء المؤجر، إذا وجد نص خاص يخالفها في أحكام عقد الإيجار أو إذا اقتضت طبيعة الإيجار مخالفة أحكام تسليم المبيع ومثال ذلك ما أشارت إليه المادة 476 ق م ج يلزم المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها ، بينما يلتزم البائع أن يسلم المبيع في الحالة التي كان طيها وقت البيع طبقا للمادة 364 ق م ج .

### الحالة التي يجب أن تسلم فيها العين المؤجرة

يتضح من نص المادة 476 ق م ج والمادة 07 من نموذج عقد الإيجار أنه يجب أن تكون العين المسلمة في حالة حسنة تصلح معها لأداء الغرض المقصود من إيجارها ويرجع في معرفة هذا الغرض إلى إنفاق الطرفين وإلى طبيعة العين.

فالسكن يجب أن يسلم في حالة يصلح معها للمكن ما لم يتفق الأطراف في عقدهم على استعماله لغرض آخر كما يجب طى المؤجر أن يزيل كل عوائق الانتفاع بالعين قل التسليم ومن بينها إخلاؤها من كل شاغل سابق لأن المستأجر لا يستطيع رفع دعوى الإخلاء فليس له سوى حق شخصي.

### كيف ومتى وأين يكون التسليم؟

في كيفية التسليم تطبق أحكام البيع وفي زمان التسليم تطبق القواعد العامة وهو ما نصت عليه المادة 281 ق م ج " يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام ...."

و يجدر الذكر أن الأجرة لا تستحق طالما لم يتم التسليم لأن دفع الأجرة هو مقابل الانتفاع.

وفيما يخص مكان التسليم تطبق المادة 282 ق م ج " إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد نص أو إنفاق يقضي

بخلاف ذلك<sup>1</sup> .

### جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم :

يتضح من خلال المادة 77 ق م ج أنه إذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم وكان هذا الإخلال غير عائد لهادك العين. فإن المستأجر مخير بين طلب فسخ العقد أو طلب التنفيذ العيني أو طلب إنقاص الأجرة مع طلب التعويض إن كان له مقتضى.

أما إذا هلك العين المؤجرة قبل التسليم تحمل المؤجر تبعه الهلاك وانفسخ العقد بقوة القانون و إذا هلك بعد الشلج هلك على المؤجر أيضا و ذلك بخلاف أحكام البيع الذي يكون فيه الهلاك بعد التسليم على المشتري و ما دام التسليم في الإيجار مستقل و لا علاقة له بتبعه الهلاك فيرجع للقاعدة العامة " يهلك الشيء على مالكة" فالمؤجر يتحمل إذا كان مالكا تبعه الهلاك قبل وبعد التسليم وهذا الهلاك يؤدي إلى انفساخ عقد الإيجار إذا كان الهلاك كلياً أما إذا كان جزئياً فالمستأجر مخير بين طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة وهو ما نصت عليه المادة 477 ق م ج التي تطابقها المادة 569 ق م مصري.

### الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة:

نصت المادة 479 ق م ج و 567 ق م مصري " على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم....." يتضح من هذا النص أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة بعد تسليمها الصيانة اللازمة التي نجعلها في حالة صالحة للانتفاع المقصود ولذلك فإذا حدث بالعين المؤجرة خلل يجعلها غير صالحة للانتفاع فعلى المؤجر إصلاحه ليس هذا فقط بل يجب على المؤجر إجراء جميع الترميمات الضرورية لحفظ العين من الخلل ومن باب أولى من الهلاك ولا تقتصر هذه الإصلاحات على العين فقط بل تشمل ملحقاتها، فالمؤجر ملزم بالترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك وكذا لبقائها صالحة للانتفاع.

ومن الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك إصلاح الجدران المتداعية و تقوية الأساسات الواهية وترميم السقف إذا كان موشكا على الانهيار، ومن الترميمات الضرورية للانتفاع إصلاح

<sup>1</sup> - راجع في ذلك الأستاذ ويس فتحي محاضرات في عقد الإيجار 2000/99

السلام أو المصعد أو دورة المياه أما الترميمات الطفيفة والتي يطلق عليها الترميمات التأجيرية فهي بسيطة جرى العرف أن يقوم بها المستأجر وذلكها إصلاح الحنفيات والأبواب<sup>1</sup>.

ولصعوبة التمييز بين الترميمات الضرورية للانتفاع والترميمات التأجيرية، أضافت المادة 479 ق م ج أمثلة عن الترميمات الضرورية ومهما يكن من أمر فإن المحكمة لها سلطة تقديرية في هذا الشأن . إن التزام المؤجر بالترميم والصيانة ليس من النظام العام إذ تركت المادة 479 في م ج للأطراف حرية الاتفاق على تعديل أحكام هذا الالتزام إما بالتشديد أو الإعفاء أو التخفيف.

### جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة:

نصت المادة 480 ق م ج والمادة 568 ق م مصري " إذا تأخر المؤجر بعد إذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وباقتطاع ما أنفقه من شن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه" يعتبر النص تطبيقاً للقواعد العامة، إذ يجوز للمستأجر في حالة إخلال المؤجر بواجب الصيانة أن يطلب إما التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى ويجب عليه في جميع الأحوال أن يقوم بإعذار المؤجر أولاً .

ومن حق المستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية بنفسه بعد استئذان المحكمة وبدون استئذائها في حالة الاستعجال علمي أن يقتطع ما أنفقه من شن الإيجار طبقاً للمادة 480/2 ق م ج و 567/2 مصري .

**حق المؤجر في الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:** تنص المادة 482 ق م ج و 570 ق م مصري لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تحفظ العين المؤجرة على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب حسب الظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص شنه. ومع ذلك إذا بقي المستأجر

<sup>1</sup> - راجع في ذلك: أ، ويس فتحي محاضرات في الإيجار 2000/99

في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له الحق في طلب الفسخ<sup>1</sup>.

ذكرنا أن المؤجر ملزم بنوعين من الترميمات الأولى ضرورية للانتفاع بالعين والتأثية ضرورية لحفظ العين. وهذه الأخيرة شكل في الوقت ذاته التزاما وحقا للمؤجر لا يجوز للمستأجر أن يشعه من القيام به لأن حفظ العين مقدم على الانتفاع بها ويشترط في هذه الترميمات أن تكون مستعجلة لا يمكن إرجاؤها لما بعد الإيجار.

وإذا وقع خلاف حول هذه الترميمات جاز اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة من أجل وقف الترميمات أو الأمر بها لحين الفصل في الموضوع، على أنه إذا ترتب على القيام بهذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بانتفاع المستأجر جاز له إما طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ويعد متنازلا عن هذا الحق إذا بئي في العين المؤجرة بعد انتهاء الترميمات.

### حالة هلاك العين أثناء مدة الإيجار:

الهلاك إما أن يكون كلياً أو جزئياً ونصت المادة 481 ق م ج والمادة 569 ق م مصري "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلكا كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون .....". فمهما كان سبب الهلاك الكلي وسواء كان هلاكاً مادياً أو قانونياً فإنه يؤدي إلى إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون طبقاً للقواعد العامة لاستحالة التنفيذ ويجوز عندئذ الرجوع بطلب التعويض من المتضرر على المتسبب في الضرر .

وعن الهلاك الجزئي تماماً كحالة عدم صلاحية العين للانتفاع والنقص فهنا للمستأجر حق طلب إعادة العين إلى ما كانت طيه في حالة صالحة للانتفاع أو طلب إنقاص الشئ أو الفسخ مع جواز القيام بالإصلاح شخصياً بعد أذار المؤجر وباستئذان المحكمة وبدون الإذن في حال الاستعجال.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الالتزام بضمان التعويض:

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الضمان فرع عن التزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً.

<sup>1</sup> راجع في ذلك: أ، ويس فتحي محاضرات في الإيجار 2000/99

<sup>2</sup> راجع في ذلك: د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 282.

ويضمن المؤجر التعرض الصادر شه شخصيا سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا كما يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنيا على سبب قانوني ولا يضمن تعرض الغير المادي.

وقد نصت المادة **483** ق م ج و **571** ق م مصري " على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع. و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر شه أو من مأمورية بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضرار أو نمرض مبني على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر ".

### أولا التعرض الشخصي:

#### التعرض الشخصي المادي:

ويكون إما بأعمال مادية محضة كإحداث تغيير بالعين يخل بالانتفاع أو اقتحامها دون إذن المستأجر، وقد يكون بتصرفات قانونية يبرمها المؤجر مع الغير سواء بعد الإيجار أو قبله، ويكون من شأنها أن تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو نخل بهذا الانتفاع.

إن التصرف القانوني الصادر من المؤجر إلى الغير يعد عملا ماديا بالنسبة إلى المستأجر لأنه ليس طرفا في هذا التصرف ومغله أن يرتب المؤجر للغير حفا عينيا أو شخصيا على العين المؤجرة.<sup>1</sup>

#### التعرض الشخصي القانوني:

إن تعرض المؤجر المبني على سبب قانوني يقع إذا ادعى المؤجر حقا على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر، فلو أجر شخص عينا غير مملوكة له ثم أصبح مالكا لها بسبب من أسباب الملكية كالإرث أو الوصية أو الشراء فلا يجوز له أن يحتج على المستأجر بهذا التملك الحادث بعد الإيجار ليسترد العين منه بموجبه، وإذا فعل جاز للمستأجر أن يرفع دعوى على المؤجر يطالبه بضمان التعرض الشخصي لأن الضمان و الاسترداد لا يجتمعان، والتعرض هنا ليس تعرضا ماديا

<sup>1</sup> راجع في ذلك: أ، ويس فتحي محاضرات في الإيجار 2000/99



مبني على سبب قانوني.<sup>1</sup> ولا يقتصر التعرض الشخصي على المؤجر فقط بل يمتد إلى تابعيه و مأمورية.

### جزاء التعرض الشخصي:

بما أنه لا يوجد نص خاص فإن القواعد العامة كفيلة ببيان هذا الجزاء للمستأجر الحق في طلب التنفيذ العيني دفع التعرض أو طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة وله طلب التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضى.

**ثانياً- تعرض الغير :** نصت المادة **484** ق م ج و **572** ق م مصري ١١ إذا إدعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده. فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي يخوله له عقد الإيجار جاز له حسب الظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص شن الإيجار مع طلب التعويض إن اقتضى الحال ذلك يتضح من نم هذه المادة أن التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني والذي يضمنه المؤجر ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق يشترط فيه مايلي :

- أن يكون المتعرض أجنبيا
- أن يدعي هذا الأجنبي حقا يتعلق بالعين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر
- أن يقع التعرض فعلا
- أن يقع أثناء مدة الإيجار

### جزاء تعرض الغير:

إذا وقع التعرض وتوافرت شروطه قام التزام المؤجر بالضمان ووجب طيه أن ينفذ عينيا بأن يدفع هذا التعرض بعد أن يخطره المستأجر بذلك فإن نجح يكون قد وفى بالتزامه أما إذا انتهى التعرض بيوت حق المتعرض وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه عن طريق إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين وهذا هو ضمان الاستحقاق.

<sup>1</sup> راجع في ذلك: د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 282.

وبحسب الأصل فإن المستأجر ليس له أن يدفع التعرض بنفسه لأن حقه في العين المؤجرة شخصي وليس عيني ومع ذلك يستطيع المستأجر أن يرفع دعوى غير مباشرة ضد المتعرض باعتباره دائنا للمؤجر. ويستطيع أن يدفع التعرض باسمه في جميع الأحوال التي يجوز له أن يرفع فيها دعاوى الحيازة ضد المتعرض طبقاً لأحكام الحيازة والمادة 487 ق م ج<sup>1</sup>.

بقي أن نشير إلى أن ضمان التعرض و الاستحقاق في عقد الإيجار لا يتعلق بالنظام العام إذ يجوز الاتفاق على تعديل أحكامه أما بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء ما لم يكن المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان طبقاً للمادة 490 ق م ج و 587 ق م مصري.

و قد أوردت المادتان 485 ، 486 ق م ج صورتان للتعرض الصادر من الغير و هما طى التوالي تزام المستأجرين لعين واحدة و التعرض الصادر من جهة إدارية حكومية وهذان النصان قابلهما المادتان 573، 574 ق م مصري.

#### الفرع الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية

نصت المادة 488 ق م ح و 576 ق م مصري " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تتفح من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً ، و لكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالشام فيها و يكون مسؤولاً عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للانتفاع بها ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك و مع ذلك لا يضمن المؤجر العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد" في شرحه لهذا النص اتجه الفقه إلى تحديد شروط العيب الذي يضمنه المؤجر في شرطين اثنين :

1- أن يكون العيب مؤثراً.

2- أن يكون العيب خفياً و ذلك بصرف النظر عن كونه قديماً ، وهو في هذا يختك عن أحكام ضمان العيوب في البيع.

و يكون العيب مؤثراً إذا كان من شأنه أن يحول دون الانتفاع بالعين أو أن ينقص من هذا الانتفاع

<sup>1</sup> راجع في ذلك: أ، ويس فتحي محاضرات في الإيجار 2000/99

نقصا كبيرا، و يلحق بالعيب المؤثر خلو العين المؤجرة من صفات كان المؤجر قد تعهد صراحة بوجودها، كأن يتعهد بأن العين جيدة التهوية فإذا اكتشف المستأجر بأن هذه الأخيرة ليست حسنة التهوية كما تعهد المؤجر فإن ذلك يعتبر عيبا موجبا للضمان على الرغم من أن التهوية ليست ضرورية للانتفاع، و يكون العيب خفيا إذا لم يكن في وسع الرجل العادي اكتشافه و لا يعتبر العيب خفيا إذا اثبت المؤجر أن المستأجر كان عالما به وقت التعاقد، والقاعدة قضى بأن كل عيب يعتبر خفيا حتى يثبت العكس و لا يشترط في العيب الموجب للضمان أن يكون المؤجر نفسه عالما به إذا يستوي علمه أو جهله بالعيب.

### جزاء وجود العيب:

إذا وجن بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان فان المادة 489 ق م ج والمادة 577 ق م مصري أعطت للمستأجر الحق في أن يختار حسب الظروف إما طلب التنفيذ العيني ويكون ذلك بإلزام المؤجر بإصلاح العين و إزالة العين أو يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما ينقص من الانتفاع بسبب وجود ، العيب كما أن له الحق في طلب الفسخ ، و علاوة على هذه الخيارات فإن للمستأجر أن يقوم بنفسه بإصلاح العين المؤجرة على نفقة المؤجر ما لم تكن نفقة هذا الإصلاح باهظة بالنسبة للمؤجر و يجوز للمستأجر أن يطلب التعويض إذا أصابه ضرر نتيجة وجود العيب. إن أحكام ضمان العيوب الخفية لا تتعلق بالنظام العام-و لذلك يجوز الاتفاق على تعديلها إما بالتشديد أو الإعفاء أو التخفيف ما لم يكن هذا الاتفاق قائما على غش لأن الغش يفسد التصرفات القانونية 490 ق م ج و 527 ق م مصري.

بقي أن نشير إلى أن دعوى ضمان العيوب الخفية سواء كانت ترمي إلى الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني لا تقادم إلا بمرور 5 اسدءطاممقواعد العامة في قادم الالتزام 308 ق م ج .<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: التزامات المستأجر:

نصت المواد 491 إلى 504 ق م ج و تطابقها المواد 579 إلى 592 ق م مصري طى

التزامات

<sup>1</sup> راجع في ذلك: أ، ويس فتحي محاضرات في الإيجار 2000/99

المستأجر الأربعة الرئيسية و هي :

- دفع الأجرة .
- استعمال العين فيما أعدت له .
- المحافظة على العين .
- رد العين.

يضاف إلى هذه الالتزامات التزامات أخرى يتفق الطرفان عليها، و القيام بالترميمات التأجيرية و إخطار المؤجر بكل عيب أو تعرض .

### الفرع الأول: دفع الأجرة

تنص المادة 498 ق م ج و المادة 576 ق م مصري على " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع شن الإيجار في المواعيد المتفق عليها فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة:

و يكون دفع الأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.

"يلتزم — من خلال النص المتقدم - المستأجر في المواعيد المتفق عليها أو المواعيد المعمول بها في الجهة بدفع الأجرة، و يصح أن ينحس العقد على تعجيل الأجرة بأكملها أو على تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة ، فإذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة و لم يوجد عرف لتعيينها تدفع الأجرة مؤخرًا لا مقدما و تدفع عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها

و يتم إثبات الوفاء بالأجرة بوصول الإيجار كدليل قاطع و يجوز إثباته بغير ذلك بطرق الإثبات، و الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك، لكنها قرينة بسيطة يجوز إنبات عكسها من قل المؤجر وكل ذي مصلحة طبقا للمادة 499 ق م ج و 587 ق م مصري.

وإذا أخل المستأجر بالتزامه هذا فللمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يلزمه بعد إعداره بالتنفيذ العيني أو أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

و للدائن في سبيل حصوله على الأجرة ضمانات قانونية يجوز تدعيمها بضمانات اتفاقية وتتمثل

الضمانات القانونية في حق الامتياز الممنوح للمؤجر على مطولات المستأجر الموجودة بالعين المؤجرة و لأجل ذلك ألزم المشرع الجزائري المستأجر في المادة 500 ق م ج أن يضع في العين المؤجرة إذا كانت دارا أو مخزنا أو حانوتا أو أي مكان مماثل أو أرضا زراعية منقولات تضمن الوفاء بأجرة سنين على الأقل أو لضمان كافة الأجرة إذا كان الإيجار يقل عن سنتين هذا النص تطابقه المادة 588 ق م المصري. و يخول حق الامتياز الثابت للمؤجر على منقولات المستأجر المنصوص عليه في المادة 995 ق م ج وتطابقه المادة 1143 ق م مصري .

و يكون للمؤجر ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دام حق المؤجر ثابتا عليها دون أن يكون له سند قابل للتنفيذ و لو لم تش تلك المطولات مملوكة للمستأجر، كما يخوله الحق في منع المستأجر من إخراج أثاثه من العين المؤجرة إلا بعد وفاء الأجرة.<sup>1</sup>

**تقادم دين الأجرة :** طالما أنه لا يوجد نص في أحكام عقد الإيجار يرجع للقواعد العامة في التقادم حيث تص المادة 309 ق م ج "يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد و لو أقره المدين كأجرة المباني ...." تبدأ من تاريخ استحقاقه.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له

يثير هذا الالتزام مسألتين هامتين تعلق الأولى بكيفية استعمال العين في حين تعلق الثانية بحكم إحداث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة ، إذ يلتزم المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له و بالألا يحدث بها تغييرات ضارة .

**أ- كيفية استعمال العين:** نصت المادة 491 ق م ج و المادة 579 ق م المصري " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له".

يستفاد من هذا النص أن على المستأجر أن يستعمل العين وفقا لما اتفق طيه في العقد فإن اتفق أن يستعملها للسكن وجب ألا يستعملها إلا للسكن أما إذا لم يصمن عف الإيجار اتفاقا حول وجهة

<sup>1</sup> راجع في ذلك: د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 282.

<sup>2</sup> راجع في ذلك: أ. ويس فتحي محاضرات في الإيجار 2000/99

الاستعمال التزم المستأجر باستعمالها بحسب ما أعدت له، و القرائن و ظروف الحال و طبيعة العين تصلح للكشف عن كيفية الاستعمال في حالة النزاع.

يضاف إلى ذلك انه لا يجوز للمستأجر أن يترك العين المؤجر دون استعمال إذا كان في ذلك ضرر للعين المؤجرة أو للمؤجر، و إذا أخل المستأجر بهذا الالتزام جاز للمؤجر أن يلزمه بعد اذاره بالتنفيذ العيني أو يطلب الفسخ مم التعويض إن كان له مقتضى .

ب- حكم إحداه المستأجر تغييرات في العين المؤجرة: نصت المادة 492 ف م ح و المادة 580 ق م ج مصري على " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر....."

و المقصود بالتغيير هنا أن يكون تغييرا ماديا لا مجرد تغيير استعمال ومثال هذا التغيير أن يقوم المستأجر بفتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة أو إضافة غرف، فإذا ترتب عن هذا التغيير ضرر للمؤجر و كان التغيير دون إذنه فإن المستأجر يكون مخلا بالتزامه.

أما إذا لم يترتب على التغيير المادي ضرر للمؤجر فإن للمستأجر أن يحدثه و لو بدون إذن المؤجر بشرط ان يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار إذا طلب المؤجر منه ذلك و حول مسألة عبء الإثبات فإن جانبا من الفقه و على رأسهم الأستاذ السنهوري يرى أن المستأجر هو المطالب بإثبات أن التغيير غير ضار و الحكم الوارد في المادة 492/1 ق م ج ليس من النظام العام إذ يجوز الاتفاق على تعديله بالتشديد أو التخفيف و تعرضت المادة 492 /2 ق م ج و المادة 580/20 ق م مصري لجزاء إخلال المستأجر بهذا الالتزام حيث ينشأ للمؤجر إذا قام المستأجر بهذا الفعل دون إذنه أو خالف الإنفاق حق طلب إزالة هذه التغييرات مع التعويض إن كان له مقتضى غير أنه لا مانع من طلب الفسخ طبقا للقواعد العامة.

و يجوز للمؤجر طبقا للقواعد العامة أيضا أن يلزم المستأجر بإزالة هذه التغييرات تحت طائلة الغرامة التهديدية كما يجوز له بعد استئذان المحكمة أن يزيل هذه التغييرات بنفسه على نفقة المستأجر .

و يستقى من هذه التغييرات ما نصت طيه المادة 49 ق م ج و المادة 581 ق م مصري التي تجيز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة ضرورية يتطلبها لاستعمال كتوصيل المياه و

الكهرباء و الغاز و الهاتف شرط ألا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها.

و يلاحظ أن طلب إزالة التغييرات أو التعويض يستطيع المؤجر قديمه في أي وقت أشاء قيام العلاقة الايجارية بخلاف التحسينات التي يحدثها المستأجر بالعين المؤجرة المنصوص في المادة عليها في المادة 504 ق م ج و التي لا يمكن أن يطالب بإزالتها إلا بعد انقضاء عقد الإيجار.

### الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على العين:

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أشاء مدة الإيجار و بأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي فإذا أخل بهذا الالتزام نهضت مسؤوليته و تشتد هذه المسؤولية إذا احترقت هذه العين.

أ-المسؤولية العادية الناتجة عن الإخلال بالمحافظة على العين: نصت المادة 495 ق م ج و 583 ق م مصري على "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي • و هو مسؤول عما يلحق العين أقال انتقاعه من فساد أو هلاك غير ناشيء عن استعمالها استعمالا عاديا".

يلتزم من خلال النص المستأجر أن يبذل عناية الشخص العادي في المحافظة على العين و استعمالها وهو مسؤول في ذلك عن أعمال تابعيه ويتفرع عن الالتزام بالمحافظة التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف طبقا للمادة 494 ق م ح و 582 ق م مصري. و في لجيل بذل العناية اللازمة للمحافظة على العين يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بكل ما يوجب تدخله و هو ما نصت طيه المواد 497 في م ج و 585 ق م مصري. غير أن هذا النص لم يبين طريقة الإخطار أو مهله و لا جزاء الإخلال به و لكن ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه فيجب عليه إذا إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن و بأية طريقة كانت. و إذا كان على المستأجر أن يبذل عناية الرجل العادي في حفظ العين فنفس العناية يجب أن يبذلها في استعمالها فإن نتج فاد أو هلاك أو تلف للعين نتيجة استعمالها استعمالا غير عادي تحمل مسؤولية ذلك طبقا للمادة 595 ق م ج.

و الأحكام السابقة ليست من النظام العام و هي في حقيقتها ليست إلا تطبيقا للقواعد العامة و هو ما قرره المواد ق7 اقمجو 21 ق م مصري، أما عن عبء الإثبات فإنه طى المستأجر أن يثبت أنه بذل

هذه العناية كما يجب.

أما عن جزاء الإخلال بهذا الالتزام و لعدم وجود نص خاص فإن القواعد العامة تقضي بحق المؤجر في طلب الفسخ أو التعويض أو التنفيذ العيني بعد الإعذار و للمؤجر عند الضرورة أن يلجأ إلى القضاء المستعجل لمع المستأجر ووقفه عن إساءة استعمال العين.<sup>1</sup>

**ب. مسؤولية المستأجر عن الحريق :** تنص المادة 496 فى م ج و 584 ق م مصري "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أدبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله".

يتبين من هذا النص أن المستأجر لعقار أو منقول مسؤول على الحريق الذي يقع فيه مسؤولية عقدية وجعلها أشد من مسؤوليته عن هلاكها بسبب آخر وذلك نظرا لخطورة الحريق و أثقل النص المستأجر علاوة على ذلك بعبء الإثبات لان مسؤوليته عقدية و لا يعفى من هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أن الحريق كان بسبب أجنبي لا يد له فيه كأن يثبت بأنه وقع قضاء أو قدرا أو بقوة قاهرة و إثباته لذلك يتم بجميع الطرق، و إن لم يستطع المستأجر إثبات السبب الأجنبي قامت مسؤوليته و يجب طيه أن يعرض المؤجر عن الأضرار التى أصابته بسبب الحريق. ولما كانت مسؤوليته عقدية فإنه لا يعرض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد فإذا كانت العين بناءا و يجب أن يدفع نفقات إعادة البناء مخصوصا منها الفرق بين قيمة العين المؤجرة بعد البناء وقيمتها قبل الحريق.

و أضافت المادة 496 ق م ج و 584 ق م مصري في فقرتيهما الثانية حكما يتعلق بتوزيع المسؤولية عن الحريق في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة احترقت (32) هذه الأحكام ليست من النظام العام إذ يجوز الاتفاق عل مخالفتها بالتشديد أو التخفيف.

#### **الفرع الرابع: الالتزام برد العين:**

رد المستأجر العين المؤجرة عند نهاية الإيجار إلى المؤجر يقابل تسليم العين المؤجرة عند بداية الإيجار إلى المستأجر لذلك و يجب الحديث عن سائل أربع :

**أ- ما الذي يجب أن يرد:** على أية حال يجب ان يرد، كيف و متى يكون الرد و أين ، و جزاء الإخلال بالرد ما الذي يجب أن يرد : نصت المادة 502 ق م ج و 590 ق م ج " يجب على

<sup>1</sup> راجع في ذلك الأستاذ ويس فتحي محاضرات في عقد الإيجار 2000/99



المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب طيه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الايجارية للعين و بالاعتبار ما لحق المؤجر من ضرر ".<sup>1</sup>

يتبين من هذا النص أن المستأجر يلتزم عند انتهاء الإيجار برد العين المؤجرة التي تسلمها عند بدء الإيجار، و يجب عليه ان يرد نفس العين التي تسلمها فلا يجوز له أن يرد للمؤجر دون رضاه شيئا آخر ولو كان خيرا من العين المؤجرة كما يجب طيه ان يردها بأكملها وملحقاتها فإذا حصل نقص فيها كان مسؤول عنه ما لم يثبت أن النقص كان بسبب أجنبي.<sup>1</sup>

**ب - على أية حال يجب أن ترد العين:** نصت المادة 503 ق م ج و 591 ق م مصري على "على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لم يتسبب فيه، فإذا كان تسليم العين المؤجرة قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان وصف هذه العين يفترض في المستأجر أنه قد تسلم العين في حالة حسنة إلا إذا قام الدليل على العكس " يتضح من الفقرة الأولى من هذا النص أن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها فإذا اختلفت حالتها وقت الرد عن حالتها وقت التسليم اعتبر مخلا بالتزامه إذا لم يعد العين إلى حالتها وقت التسلم وعبء الإثبات هنا على المستأجر فالمستأجر و هو يرد العين يجب عليه أن يثبت أن حالتها وقت الرد هي حالتها قبل التسلم وخير سبيل للإثبات أن يكون الطرفان قد حررا محضرا يثبت حالة العين و أوصافها و ملحقاتها فإذا لم يوجد محضر تسليم فإنه طبقا للفقرة الثانية من نفس المادة يقوم افتراض أن المستأجر قد سلم العين في حالة حسنة لكن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس بصريح النص.

**ج. كيف ومتى وأين يكون الرد:** يكون رد العين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من وضع يده طيها دون مانع. و يكون الرد عند انتهاء الإيجار و قد قضت بذلك صراحة المادة 502 ق م ج و 590 ق م مصري و يستوي في ذلك أن ينتهي الإيجار بانقضاء المدة أو بفسخه قبل انقضائها أو بأي سبب آخر، وعن مكان الرد قضي القواعد العامة بأنه إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص بخلاف ذلك طبقا للمادة 282 في م ج 347 ق م مصري.

<sup>1</sup> راجع في ذلك الأستاذ ويس فتحي محاضرات في عقد الإيجار 2000/99

د. جزاء الإخلال بالالتزام بالرد : إذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين سواء كان ذلك بعدم ردها أصلا أو بالتأخر في ردها أو بردها ناقصة أو بردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد كان للمؤجر أن يطلب تعويضا عما أصابه من ضرر ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع لسبب أجنبي و يجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكنا و ليس في هذا إلا تطبيقا للقواعد العامة.<sup>1</sup>

المدة في عقد الإيجار هي أساس حساب المنفعة و تحديد الأجرة، و لذلك فهي عنصر هام من عناصر الإيجار و ضرورة تأقيت عقد الإيجار تتضح من تعريفه بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم<sup>1</sup>.

و يترتب على اشتراط توقيت الإيجار أنه لا يجوز أن يكون مؤبداً أو في حكم مؤبد فلا بد من انقضائه إذا انقضت مدته.

كما قد ينقضي الإيجار قبل انتهاء مدته بسبب من أسباب زوال العقد في النظرية العامة و ك نظراً ظروف أشاء مدة العقد تؤدي إلى انقضائه وهي ما يعرف بالأعذار الطارئة.

لذلك سنخصص المبحث الأول لأسباب الانتهاء عموماً سواء كانت عامة تنقضي بها كل العقود أو خاصة يختص بها عقد الإيجار .

---

<sup>1</sup> راجع في ذلك د. سمير عبد السيد تناغو: عقد الإيجار، ص. 305.

## المبحث الأول: أسباب الانتهاء عموماً

ينقضي عقد الإيجار بسبب من أسباب زوال العقد بوجه عام وهي المقررة في النظرية العامة للعقد . و الإيجار كغيره من العقود يزول بالبطلان و ينحل بالفسخ وقد يعتبر متفسخاً بحكم القانون و كلها أسباب انقضاء مبنية في القواعد العامة.

كما ينقضي عقد الإيجار بأسباب خاصة نص فيها المشرع في تنظيمه لعقد الإيجار سواء في القانون المدني أو في المراسيم الخاصة بتنظيم أحكامه.

### المطلب الأول: أسباب الزوال المقررة في النظرية العامة للعقد

قد نعرض أسباب تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، هذه الأسباب ترجع إلى القواعد العامة و لا يختك فيها الإيجار عن غيره من العقود .

من ذلك إبطال الإيجار بسبب نقص أهلية أحد المتعاقدين أو عيب في إرادته والإبطال لا يكون له أثر رجعي فهو في حكم الإنهاء<sup>1</sup> لأن الإيجار من العقود الزمنية و هذا بخلاف باقي العقود التي يكون فيها للإبطال أثر رجعي.

و من ذلك أيضاً انحلال الإيجار قبل انقضاء مدته بالفسخ إذا طلبه أحد الطرفين كجزاء عن إخلال الطرف الآخر بالتزاماته و قد استعرضناه في تطبيقاته المختلفة عند الكلام عن التزامات كل من المتعاقدين و ليس للفسخ أثر رجعي نظراً لطبيعة عقد الإيجار الزمنية فهو من العقود المستمرة و ما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه.

و قد يكون هلاك العين المؤجرة هو سبب انحلال العقد بالانفساخ و قد سبق بيان حكم هذا الهلاك سواء كان هلاكاً قانونياً أو مادياً.

فإذا كان الهالك جزئياً خول للمستأجر الحق في طلب الفسخ.

<sup>1</sup> راجع في ذلك د. سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 305

وإذا كان الهلاك كلياً أدى إلى انفساخ العقد بقوة القانون تطبيقاً للقواعد العامة.

كما يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقق الشروط المتفق عليها و ليس في هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة أيضاً.

و قد نصت المادة 9 من نموذج عقد الإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 94 691 المؤرخ في

19/03/1994 تحت عنوان انفصام العلاقات بين المؤجر و المستأجر على أنه " يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب مايلي:

- عدم دفع الأجرة مدة معينة من الإيجار
- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر
- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد
- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها.<sup>1</sup>

و ليس في هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة.

و هناك أسباب أخرى لزوال العقد تترتب على زوال الالتزام نذكر منها:

- صيرورة الالتزام في عقد الإيجار مرهفاً مما قد يستتبع إنهائه.

- إذا تحقق شرط فاسخ طق طيه التزام المؤجر أو المستأجر والشرط الفاسخ في الإيجار لا يكون له أثر رجعي تماماً كما هو الأمر في فسخ عقد الإيجار لأنه عقد زمني كما سبق القول و إذا تحقق الشرط الفاسخ فالأصل أن يشخ بمجرد تحقق الشرط دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء وهذا تطبيقاً للقواعد العامة في تحقق الشرط الفاسخ .

و ينتهي الإيجار أيضاً بان يزول الالتزام فيه باتحاد الذمة فإذا ورث أحد الطرفين الآخر أو

---

<sup>1</sup> راجع ذلك : د بن رقية بن يوسف ، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، ص 32.

اشترى المستأجر العين المؤجرة فحل محل المؤجر انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: أسباب الانتهاء الخاصة

هناك حالات أخرى يكون فيها انقضاء الإيجار لأسباب عارضة قبل انقضاء مدته من ذلك أن يطلب مالك الرقبة من صاحب حق الانتفاع إخراج المستأجر إذا كان الإيجار لمدة أطول من مدة الانتفاع. كما نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 94/69 المتضمن نموذج عقد الإيجار على الفسخ الذي يبادر به المستأجر ت

يمكن للمستأجر أن يفسخ العقد بسبب مايلي :

▪ تغيير مكان الإقامة

▪ أي سبب آخر شخصي أو عائلي"

كما يجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد إذ أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد اقل من أن تصلها مواردهم أو أصبح الإيجار يجاوز حاجتهم.

كما يجوز لهم أن يطلبوا إنهاء العقد إذ لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى ثم مات و هذا استثناء للقاعدة المنصوص عليها في المادة 510 ق.م.ج و المادة 601 ق\*م مصري و التي مفادها أن الإيجار لا ينتوى بموت المؤجر أو المستأجر.

و على الورثة في هذه الحالة أن يراعوا مواعيد التنبيه بالإخلاء وأن يكون طلب إنهاء العقد في ظرف ستة أشهر على الأكثر من موت المستأجر.<sup>2</sup>

كما تنمر المادة 513 ق.م.ج.و المادة 609 ق.م مصري على أنه " يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعي المواعيد المبينة للإخلاء و يكون باطلا كل اتفاق يخالف

<sup>1</sup> راجع في ذلك الدكتور عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق، ص (754-755 فقرة 494)

<sup>2</sup> راجع في ذلك: د. محمد حسين منصور، أحكام قانون الإيجار، ص 214.

ذلك".

فإذا اضطر الموظف بسبب عمله تغيير محل إقامته من بلد لآخر أعتبر ذلك عذرا جاز له على أساسه أن يطلب إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته.

وقد نصت المادة 608 ق م مصري على ما يلي: "إذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أقاع سريانه مرهفا على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التتبيه بالإخلاء في المادة 563 ق م م و أن يعرض على الطرف الآخر تعويضا عادلا " و لا مقابل لهذا النص في التشريع الجزائري.

يعتبر هذا النص تطبيقا لنظرية الظروف الطارئة وهذا النص يجعل الجزاء على تحقق العذر الطارئ إنهاء العقد على أن تراعى مواعيد التتبيه بالإخلاء.

على أن المشرع الجزائري قد نص في القواعد العامة في المادة 307 ق م ج على أن الالتزام ينقضي إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا طيه لسبب أجنبي عن إرادته لذلك شري هذه القاعدة على عقد الإيجار بحيث لا يوجد نص يعالج هذا الأمر.

كما نصت المادة 607 ق م مصري على أنه: "إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين وجب طيه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".<sup>1</sup>

و لا مقابل لهذا النص أيضا في التشريع الجزائري و في هذه الحالة يرجع إلى القواعد العامة في انقضاء العقود .

نكتفي بهذا القدر من الحديث عن الأسباب الخاصة لانتهاء عقد الإيجار لأننا سنخصص الفصل الثالث للشروط الموضوعية في طلب الإخلاء و التي تعتبر أسبابا لإنهاء العقد.

<sup>1</sup> راجع في ذلك: د عبد الرزاق السنهوري في شرح القانون المدني ، المرجع السابق، ص620

## المبحث الثاني: انتهاء الإيجار بانتهاج إيجار المدة

سبق القول بأن الإيجار عقد مؤقت لا بد أن ينتهي إذ انقضت مدته و مدة الإيجار إما أن تكون محددة باتفاق المتعاقدين و هذا هو الغالب في الإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 93/03 الذي ألزم المتعاقدين بإفراغ عقدهما في شكل رسمي تذكر فيه المدة تحت طائلة البطلان و الجزاء و يكون تحديد المدة بواسطة القانون عند سكوت المتعاقدين عن تحديدها أو تعذر إثباتها و هو ما يتصور فقط في العقود المبرمة قل 01 مارس 1993 تاريخ صدور المرسوم. ويحدد المتعاقدان المدة عادة بإحدى الطريقتين:

- تحديد مدة ينتهي لانتهائها العقد
- تحديد مدة ينتهي بانتهاها العقد بشرط التنبيه بالإخلاء

لذلك سنتناول الحديث في هذا المبحث عن المدة التي ينتهي بانتهاها العقد في مطلب أول ثم تحديد المدة ينتهي بانتهاها العقد بشرط التنبيه بالإخلاء في مطلب ثاني ثم نتطرق إلى الأحكام الخاصة بحق البقاء في الأمكنة في مطلب ثالث.

### المطلب الأول: تحديد مدة ينتهي بانتهاها العقد

في هذه الحالة ينتهي الإيجار دون الماجة إلى تنبيه بالإخلاء حيث تتمن المادة 508 ق م ج و 598 ق م مصري • تنتهي الإيجار بانتهاج المدة المعينة في العقد من دون الماجة إلى تنبيه بالإخلاء • تطبيقاً لهذا النص إذا اتفق الطرفان على مدة معينة فإن العقد ينقضي بانقضاء هذه المدة و يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء. بحيث إذا استمر المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة دون رضا المؤجر فإنه يعد مغتصباً و يحق للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء يطلب إخراجه من العين، و له أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة و يجوز لهذا الأخير أن يحكم بإخراجه من العين و إلزامه بالتعويض عن بقاءه مدة من الزمن بعد انقضاء الإيجار ويدخل في حساب التعويض مقدار



الأجرة عن هذه المدة و لكن التعويض لا يعتبر أجرة<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 22 من المرسوم التشريعي 93/03 على أنه إذا انقضى أجل عقد إيجار يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة.

و قد نصت المادة 502 ق م ج التي تطابقها المادة 590 ق م مصري "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب طيه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الايجارية للعين و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"<sup>2</sup>.

على أن المؤجر وإن لم يكن واجبا طيه التنبيه بالإخلاء ما دام هذا التنبيه غير مشروط فقد يلجأ إليه في بعض الأحوال لأغراض عملية كأن يؤكد رغبته في عدم تجديد الإيجار أو أن يعرض على المستأجر البقاء في العين المؤجرة بشروط جديدة كرفع الأجرة مثلا بحيث إذا لم يقبل هذه الشروط و جب طيه إخلاء العين و إلا عدا مغتصبا و إذا قبل و بثي في العين فإن الإيجار يعتبر قد تجدد بالشروط المبينة في التنبيه بالإخلاء<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: تحديد مدة ينتهي بانتهائها العقد بشرط التنبيه بالإخلاء

مبدأ انتهاء الإيجار بانقضاء مدته دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ليس من النظام العام و لذلك يجوز للمتعاقدين أن يتفق على أن الإيجار ينقضي بانقضاء مدته إذا نبه أحد الطرفين على الآخر في وقت معين قبل انتهاء المدة فإذا لم يحدث هذا التنبيه تجدد الإيجار لمدة أخرى.

و على ذلك لا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة بل لا بد من التنبيه بالإخلاء في الأجل المحدد فإذا حصل تنبيه انتهى الإيجار بانقضاء المدة و إذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين برضا المؤجر عد هذا تجديدا و إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء فالإيجار يمتد و لا يتجدد.

<sup>1</sup> راجع في ذلك د. سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 289

<sup>2</sup> سبق الحديث عن ذلك عند الكلام عن التزامات المؤجر والمستأجر.

<sup>3</sup> راجع في ذلك د. سمير عبد السيد تناغو: المرجع السابق، ص 291 هامش 1

فامتداد الإيجار هو استمرار للعقد ذاته بنفس شروطه لمدة تعين في العقد عادة ما تكون مماثلة للمدة الأصلية أما التجديد فعقد جديد ستقل عن العقد السابق و ليس استمرارا له. و تكون مدة العقد الجديد هي دائما مدة دفع الأجرة مع وجوب التنبيه في المواعيد القانونية.

ولكن الامتداد والتجديد الضمني يتفقان في أن شروط كل منهما من حيث الأجرة و التزامات المتعاقدين و غير ذلك هي نفس شروط العثد الأصلي فيما عدا المدة.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 509 ق م ج وتطابقها المادة 599 مصري " إذا انتهى عقد الإيجار و بقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة...."

ويعتبر هذا التجديد إيجارا جديدا يتم بإيجاب و قبول ضمنيين على أن تتصرف إرادة كل منهما بشكل قاطع إلى تجديد الإيجار إلا إذا اشترطا في العقد عدم التجديد.

### المطلب الثالث: حق البقاء في الأمكنة

يقصد بحق البقاء في الأمكنة تمسك المستأجر بالعين المؤجرة ورفضه إخلاتها رغم انقضاء مدة الإيجار إلى حين حصوله على تعويض أو سكن مماثل يقدمه المؤجر و يشترط في المستأجر أن يكون شاغلا عن حسن نية على أن يحوز على سند إيجار . و قد جاء في قرار من المحكمة العليا بتاريخ 1982/06/07 م.

"حق البقاء إذا توافرت الشروط المنصوص طيها في المادة 514 ق م ج يحتج به سواء كان عقد الإيجار محدد المدة أم لا.

لئن ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد كما نص على ذلك المادة 508 ق م ج فإن حق البقاء المنصوص طيه في المادة 514 ق م ج يبدأ بمجرد انتهاء المدة المعينة".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> راجع في ذلك: د عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص702

<sup>2</sup> راجع ذلك : د بن رقية بن يوسف ، ص 105.

إن حق البقاء في الأمكنة لا يطبق إلا إذا كان المستفيد شاغلا للأمكنة بحسن نية و حائزا على سند إيجار و من ثم عدم القضاء بصحة الإيجار أو عدمه و تقرير حق البقاء تلقائيا يعد خطأ في تطبيق القانون..... فإن المسألة الواجبة فحصها منذ البداية هي وجود أو عدم وجود الإيجار الذي يولد الحق في التنبيه بالإخلاء و من الاستفادة من حق البقاء في الأمكنة.<sup>1</sup>

لا يمكن أن يعتبر العقد الشفهي الخاص بالإيواء حتى و لو كان نهائيا سببا للتمسك بحق البقاء في الأمكنة و يطرد على إثره المستأجر الحقيقي إنه عين القانون إذ أعتبر الساكن الذي قدم هذا العقد الشفهي ساكنا بدون حق و لا سند.<sup>2</sup>

غير أنه لا مجال للحديث عن حق البقاء في الإيجارات ذات الاستعمال المكني المبرمة بعد تاريخ صدور المرسوم التشريعي 93/03 و الذي تمنن المادة 20 منه على " لا تطبق المواد 471، 472، 473، 474، 509 و كذا المواد من 514 إلى 537 من الأس 75/58 المؤرخ 26/09/1975 م المذكور أم و المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ<sup>أ</sup> هذا المرسوم التشريعي....."

### المبحث الثالث: انتهاء الإيجار غير محدد المدة

<sup>1</sup> راجع في ذلك: داودي سلامي، قضاء المحكمة العليا، ص 70، قرار رقم 33835 المؤرخ في 1984/07/09.  
<sup>2</sup> راجع ذلك: د بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 106.

تنص المادة 474 ق م ج التي تطابقها المادة 563 ق م مصري " إذا عقد إيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو تعذر إثبات المدة، فلا يجوز لأحد الطرفين أن يرسل إلى الآخر إنذارا بالإخلاء إلا بناء على الآجال المبينة في المادة 475 ."

يتبين من هذا النص أن هناك حالات يتم فيها تحديد مدة الإيجار بنص القانون الذي يحدد أيضا كيفية إنهائها .

### المطلب الأول: كيفية تحديد المدة

حددت المادة 474 ق م ج ثلاث حالات يكون فيها الإيجار غير محدد المدة، وهي:

- أن يبرم عقد الإيجار ويسكت المتعاقدان عن تحديد مدته .
- أن يبرم عقد الإيجار ويتعرض المتعاقدان للمدة ولكن دون تحديدها.
- أن يبرم عقد الإيجار ويتفق المتعاقدان على مدة معينة ولكن يتعذر طيهما إثباتها.

غير أن هذه الحالات لا تعني أبدا أن الطرفان يختلفان حول تحديد المدة فإن اختلفا كان العقد باطلا لعدم تطابق الإيجاب والقبول حول أحد المسائل الجوهرية وهي المدة.

يتم تحديد المدة في مثل هذه العقود بمقتضى القانون الذي يجعلها هي المدة المعينة لدفع الأجرة.

وبناء على ذلك إذا اتفقا على أن تكون الأجرة هي مبلغ كذا في الشهر كانت مدة الإيجار شهرا ويرجع تحديد المدة هنا بالفترة المعينة لدفع الأجرة إلى أن تحديد تلك الفترة هي أقل مدة يتصور أن المتعاقدين قد أرادا بقاء الإيجار إلى نهايتها كحد أدنى.

على أنه يلاحظ أن مدة الإيجار إذا كانت تتحدد في الحالات المتقدمة بالفترة المعينة لدفع الأجرة فإنه ليس معنى ذلك أن الإيجار ينتهي بقوة القانون بفوات تلك المدة وإنما يتجدد الإيجار في هذه الحالة إلى مدد غير معينة ويلزم لإنهاء لإيجار أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر

بالإخلاء قبل فوات المدة بميعاد معين.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: كيفية إنهاء الإيجار غير محدد المدة

جاء في قرار للمحكمة العليا بتاريخ 20/06/1988 من المقرر قانوناً أن الإيجار الشفوي المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة ينتهي بتبنيه بالإخلاء مبلغ إلى أحد الطرفين مع مراعاة الآجال المحددة في المادة 475 ق م ج..... ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ومن المقرر أيضاً أن التبنيه القانوني بالإخلاء يعد إجراءً جوهرياً تحت طائلة البطلان ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.<sup>2</sup>

ومواعيد التبنيه بالإخلاء حددتها المادة 475 ق م ج بالنسبة إلى الأنواع المختلفة للمكان المؤجر، فهي شهر في المساكن المؤثثة، وثلاثة أشهر في المحادث ذات الصبغة المهنية وستة أشهر في ديار السكنى المنفصلة.

غير أنه لا مجال للحديث عن الإيجار غير محدد المدة بعد 01 مارس 1993 تاريخ صدور المرسوم التشريعي 93/03 وبعد صدور المرسوم التنفيذي 94/69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن نموذج عقد الإيجار مما يعني أن الإيجار غير محدد المدة لا يمكن تصوره في ظلها. في حين تبقى العقود المبرمة قل صدورهما خاضعة لأحكام المادة 474 في م ج وفي ظل هذه المادة من الممكن ألا يتفق الطرفان على مدة، أو يتفقا على مدة غير محددة أو يتعذر إثبات المدة المتفق عليها. إذ من الممكن أن يجتمع المتعاقدان في مجلس العقد ويتفقان على كل المسائل ولكن ولا اعتبارات شخصية يسكتان عن تحديد المدة، أو يعرض أحد الطرفين مدة ويغفل الطرف الآخر ولا يذكر قبوله لها أو رفضه. ومن الممكن أيضاً أن يتفقا على أن إيجارهما لا تحدد مدته إلا إذا أراد أحد الطرفين إنهائه وذلك عن طريق التبنيه بالإخلاء.

<sup>1</sup> راجع في ذلك: د. رمضان أبو السعود الموجز في عقد الإيجار، ص 236

<sup>2</sup> راجع ذلك: د. بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 102/99

بقي أن نبحث في التنبيه بالإخلاء سواء حصل لإنهاء إيجار محدد المدة أو لإنهاء إيجار غير محدد المدة والشروط الواجبة توافرها فيه والتي نترك الحديث عنها في الفصل الثالث عند الكلام عن الشروط الشكلية الخاصة في دعوى الإخلاء .

# الفصل الثالث

## الإخلاء

الإخلاء هو النهاية القانونية والفعلية لعقد الإيجار سواء بادر به المستأجر من تلقاء نفسه

أو طلبه المؤجر و سواء كان الإيجار محدد المدة أو غير محدد أو جدت ظروف طارئة دفعت بأحد طرفي العقد إلى إنهائه بالرغم من أن مدته لم تنته بعد.

قد سبق القول أن الإيجار في المحك ت السكنية يجب أن تحدد مدتها فإذا حددت و انتهت انتهى الإيجار ووجب على المستأجر إخلاء العين دون ما حاجة إلى تنبيه بالإخلاء إلا إذا اشترط في العقد<sup>1</sup> و إذا كان الإيجار غير محدد المدة و أراد أحد الطرفين إنهائه فإن العين المؤجرة لن تخلى إلا بعد احترام مواعيد التنبيه بالإخلاء.

ولذلك وجب الحديث أولاً عن الإخلاء كطريقة لإنهاء عقد الإيجار ثم الكلام عن طبيعته القانونية عندما يكون الإخلاء طواعية من طرف المستأجر أما إذا بادر المؤجر بطلب الإنهاء فإننا نكون في هذه الحالة بصدد الحديث عن دعوى الإخلاء بتوافر شروط معينة وعندئذ لا يمكن أن ينهي الإيجار إلا بحكم صادر عن القضاء يفصل في دعوى الإخلاء.

## المبحث الأول : ماهية الإخلاء

---

1 - التزام المؤجر برد العين هو آخر التزاماته نص عليه المشرع في المادة 502 ق م ج وقد سبق الحديث عنها في المبحث الثاني من الفصل الأول .



الإخلاء عمل إرادي من جانب واحد فقد يكون من المستأجر إذا انتهى عقد الإيجار بإنهاء مدته حتى و لو لم يطلب المؤجر هذا الإنهاء لأنه التزم على عاتق المستأجر كما سبق القول ، و قد يطلبه المؤجر إما لأن المدة المتفق عليها قاربت على الانتهاء أو لأن ظروفًا خطيرة تجعل من استمرار عقد الإيجار مرهقًا له ، كما يحق للمستأجر طلب إنهائه إذا كان الاستمرار في تنفيذه مرهقًا له أيضا.

### المطلب الأول : الإخلاء طريق قانوني للإنهاء .

سبق الحديث في الفصل الثاني عن الأسباب المختلفة لإنهاء عقد الإيجار و التي يعتبر الإخلاء نتيجة فعلية لها إذا تحقق سبب منها.

فإذا زال العقد بأسباب الزوال المقررة في الفطرية العامة للعقد فإن الإيجار ينقضي وتخلي العين المؤجرة طواعية من طرف المستأجر أو باتفاق الطرفين عن طريق التنبيه أو جبرا عن طريق القضاء بدعوى يرفعها المؤجر.

و قد وضع التقنين المدني المصري في المادة 608 مبدءا عاما في انتهاء الإيجار بالعدر الطارئ فجاء فيه " إذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين إن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جددت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا على أن يراعي من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء....." هذا النص لا مقابل له في التشريع الجزائري و قد وضعت هذه المادة مبدءا هاما هو فسخ الإيجار بالعدر الطارئ و هو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية و في نفس الوقت تطبيق لمبدأ الحوادث غير المتوقعة<sup>1</sup>.

فإذا ما تحقق العذر و طلب أحد الطرفين الإنهاء عن طريق التنبيه بالإخلاء فإن العين المؤجرة تخلى ممن وجه إليه.

فإذا بقي المستأجر في العين رغم وصول التنبيه إليه وانقضاء معاده جاز للمؤجر رفع

<sup>1</sup> - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 855

دعوى تسمى دعوى الإخلاء .

قد ذكرنا أن موت المؤجر والمستأجر ليس سببا من أسباب إنتهاء العقد فإذا مات المستأجر جاز لورثته طلب الإنهاء بإشعار المؤجر برغبتهم في الإنهاء و بالإخلاء العين .

أما إذا كان الإيجار غير محدد المدة و أراد أحد الطرفين إنتهائه أو تحديد مدته فلا يجوز له أن يرسل إنذارا بالإخلاء إلا باحترام المواعيد المقرر في المادة 475 ق.م.ج على أن المدة في مثل هذه العقود تعتبر مدة دفع الأجرة و عليه فالمستأجر متى انتهت المدة يتوجب عليه الإخلاء العين إما بإرادته المنفردة أو بعد طلب من المؤجر .

و إخلاء العين المؤجرة إذا طالب به المؤجر فإنه ينشأ عنه ما يسمى في القانون الجزائري بحق استرجاع الأمكنة الذي يقابله في جانب المستأجر حق آخر هو حق البقاء في الأمكنة .

### المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للإخلاء

يحصل الإخلاء بإحدى الطرق التالية:

- إما بإرادة المستأجر المنفردة إذا انتهت المدة و إما بتوجيه المؤجر تنبيها بالإخلاء مع مراعاة المواعد و إذا لم يأبه المستأجر بهذا التنبيه وتمسك بالبقاء فإن المؤجر له الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإخلاء العين من شاغليها .

و فيما يخص الإيجارات السكنية المبرمة بعد صدور المرسوم 03/93 و التي تجسد وجوبا في نموذج تحدد فيه المدة و طبقا للمادة 6 من نموذج عقد الإيجار من المرسوم التنفيذي 69/94 الذي ألزم المستأجر بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93 دون أعذار أو إخطار مسبق .

و المادة 22 المحال إليها تنص على " إذا انقضى أجل، عقد الإيجار المبرم قانونيا يتعين

على المستأجر أن يغادر الأمانة" <sup>1</sup> .

يتضح جليا أن إخلاء المحلات السكنية يكون وجوبيا على عاتق المستأجر إذا انتهت  
المدة المتفق عليها دون أن يتمسك بحقه في الأعذار المسبق أو بحق البقاء .

غير أن العقود المبرمة قبل صدور المرسوم 03/93 و التي و إن توافر سبب من  
الأسباب التي تخول دون الحق للمؤجر في طلب الإخلاء و (التي ستأتي على التفصيل فيها في  
المبحث الموالي) فإنه من حق المستأجر الحسن النية و الشاغل للعن التمسك بحق البقاء بالرغم  
من مطالبه المؤجر بالإخلاء عن طريق الإنذار أو القضاء الذي له سلطة التقدير والاعتناع  
بالأسباب التي أدت بالمؤجر إلى طلب الإخلاء و بظروف المستأجر و حقه في التمسك  
بالبقاء .

أما طلب فيصدر في شكل تنبيه بالإخلاء من المؤجر أو المستأجر أو من ينوب عن أي  
منهما، و إذا صدر التنبيه من أحد المتعاقدين أمكن للأخر أن يتمسك به فلا يحتاج لأن ينبه  
على المتعاقدين معه إذا كان هو الآخر يريد إنهاء الإيجار» و إذا صدر التنبيه من طرف  
فتوجيه يكون للطرف الآخر أو لمن يمثله .

والتنبيه تصرف قانوني صادر من جانب واحد فلا يشترط أن يتبناه الطرف الآخر ولكن  
التنبيه كتعبير عن الإرادة لا ينتج أثره إلا في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ويعتبر  
وصوله إلى الطرف الآخر قرينة على العلم به ما لم يعم الدليل على عكس ذلك <sup>2</sup> .

و ذلك طبقا للمادة 61 ق م ج وتقابلها المادة 91 ق م مصري .

## المبحث الثاني : دعوى الإخلاء

<sup>1</sup> - راجع في ذلك د . رقية بن يوسف المرجع السابق

<sup>2</sup> - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح المدني المرجع السابق ص 871

ينتهي الإيجار الذي حددت مدته بانتهاء هذه المدة و على المستأجر أن يغادر الأمكنة المؤجرة طبقا للمادة 22 من المرسوم التشريعي 03/93 دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء إلا إذا أشتراط صراحة في العقد.

غير انه إذا جدد ظروف غير متوقعة قبل انتهاء المدة المحددة فإن المؤجر بعد توافر هذه الظروف يحق له أن يطلب إنهاء العقد و ذلك برفع دعوى أمام القضاء تسمى دعوى الإخلاء.

و كذلك الأمر إذا انتهت المدة و بقي المستأجر في العين فمن حق المؤجر رفع دعوى استعجاليه إذا يعد المستأجر مغتصبا و تسمى هذه الدعوى بدعوى الطرد.

و دعوى الإخلاء كغيرها من الدعاوى لا بد لرفعها من شروط موضوعية و أخرى شكلية.

### المطلب الأول : الشروط الموضوعية

هناك أسباب إذا وردت على الإيجار قبل انتهاء مدته فإنها تخول للمؤجر طلب إنهاء الإيجار بحكم قضائي رغم أن مدته الأصلية لم تنته ، هذه الأسباب هي الشروط الموضوعية في دعوى الإخلاء.

### الفرع الأول : عدم وفاء المستأجر بالأجرة .

تنص المادة 18 من قانون رقم 136 لسنة 1981 المتعلق بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في قانون إيجار الأماكن المصري لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب التالية

- إذ لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك عبد الفتاح بهنسي. الإيجار في تشريعاته المتعددة ص 204-2012

و قد نصت المادة 05 من قانون الإيجار رقم 111 العام 1952 " لا يحكم بالتخلية على مستأخري عقار في الحالات التالية:

- إذ لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدره حكماً ....."<sup>1</sup>

يتطابق هذا النص مع نص القانون المصري أما عن القانون الجزائري فلم يتعرض لهذا الحكم و لذلك يرجع للقواعد العامة في طلب الفسخ لأن الإيجار من العقود الملزمة للجانبين.

فيجب إذا فالحصول على حكم بالإخلاء العين المؤجرة أن يكون المستأجر قد تأخر عن الوفاء بالأجرة في الميعاد الواجب الوفاء بها فيه و قد أشرنا سابقاً أن ميعاد دفع أجرة يعينه الاتفاق فإن لم يوجد فالعرف فإن لم يوجد عرف دفعت الأجرة مؤخرًا لا مقدماً عن كل مدة من مدد الانتقاع عند انقضائها.

و يدخل في الأجرة المستحقة قانوناً ملحقاتها فإذا كان المستأجر ملتزماً مثلاً بدفع ثمن المياه وجب عليه الوفاء بذلك و إلا عدا متأخراً عن دفع الأجرة.

و يجب أن تكون الأجرة معروفة للمستأجر بأن تكون معينة بموجب الاتفاق أو بحكم قضائي أو حددت بأجرة المثل.

كما يجب ألا يكون هناك نزاع جدي في الأجرة كما لو ادعى المستأجر أنه أجرى ترميمات ضرورية وخصم من الأجرة ما أنفقه أو ادعى أنه حبس الأجرة لكي يلزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية.

فإذا رفع المؤجر دعوى الإخلاء تبت المحكمة أولاً في جدية النزاع فإن قضت بعدم جديته اعتبرت المستأجر متأخراً عن دفع الأجرة و قضت بالإخلاء و إن قضت بجدية النزاع وقفت الدعوى حتى تبت في النزاع<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - و رد هذا النص في المرسوم التشريعي 1952/111 المنظم للإيجار في القانون المدني السوري .  
<sup>2</sup> - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح المدني المرجع السابق ص 1062/1064

و يجب علي المستأجر متى يحصل علي حكم بالإخلاء أن يتخذ إجراءات معينة حددها القانون وهي تكليف المستأجر بالوفاء ثم امتناع المستأجر رغم تكليفه ثم أرفع دعوى الإخلاء.

و يتعين على المحكمة أن تقضي بالإخلاء متى ثبت لها أن المستأجر لم يف بالأجرة المتأخرة مادامت هذه الأجرة لم تكن محل نزاع جدي وتكون للمحكمة سلطة تقديرية في منح أجل للمستأجر في تنفيذ الحكم بالإخلاء فيجوز للقاضي أن ينظر المستأجر إلى أجل لدفع الأجرة إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق المؤجر ضرر من هذا التأجيل.

بقي أن نشير أن دعوى المؤجر علي المستأجر لدفع الأجرة هي دعوى شخصية منقولة وليمت دعوى عينية أو شخصية عقارية ولو أن الحق يتعلق بتأجير العقار.

والسؤال المطروح هل يجوز للبائع أن يطالب المستأجر بالأجور والتخلية في حالة تقصيره عن الدفع رغم أنه باع العين المؤجرة إلى المشتري ؟

فإذا باع المالك إلى الغير عقاره وتأخرت إجراءات انتقال الملكية وسمح المشتري للبائع بالاستفادة من حق الانتفاع فإن من حقه مطالبة المستأجر بالأجرة وبالإخلاء.

وبالمقابل هل يحق للمالك الجديد المطالبة بالأجرة ؟

من حق المالك الجديد منذ تاريخ تسجيل البيع وشهره أن يطالب بالأجور منذ تاريخ نهاية إجراءات الشهر<sup>1</sup>.

ونظرا لأن المؤجر قد يرفض قبض الأجرة تعنتا حتى يضع المستأجر في موقف الممتنع عن دفع الأجرة ويرفع دعوى الإخلاء، فقد أعطى المشرع للمستأجر الحق في أن يعرض الأجرة على المؤجر بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول<sup>2</sup>.

ومجرد علم المستأجر بانتقال الملكية إلى المالك الجديد يمنع عليه دفع الأجرة إلى المالك

1 - راجع في ذلك محمد علي فينم . الإخلاء في القانون و القضاء ص 49-50

2 - راجع في ذلك د .سمير عبد السيد تناغم عقد الإيجار ص 418 .

السابق وفي حالة الدفع يكون مسئولاً تجاه المالك الجديد.

و إذا قام المستأجر قبل قفل باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد و كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فإنه يتعين علي المحكمة رفض دعوى الإخلاء .

و إذ تكرر امتناع المستأجر عن الوفاء فإن حقه في رفع الدعوى يسقط حتى لو قام بأداء الأجرة و ملحقتها لأن من غير القبول أن يتأخر المستأجر عن الدفع مرة و يضطر المؤجر إلي مقاضاته ثم يقوم المستأجر بالدفع أمام المحكمة فلا يحكم عليه القاضي بالإخلاء ثم يمتنع عن الدفع من جديد فيضطر المؤجر إلي مقاضاته من جديد<sup>1</sup>.

و إذا ورد في عقد الإيجار شرط فاسخ صريه فإنه يجوز بمقتضى هذا الشرط الالتجاء إلي القضاء المستعجل للحصول على حكم بالطرد إعمالاً للشرط الفاسخ و العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بقوة القانون و قبل رفع الدعوى د ون حاجة إلى صدور حكم بالفسخ و يحكم بطرد المستأجر من العين<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : التأجير من الباطن بغير إذن المؤجر

نصت المادة 18 فقرة ج من القانون رقم 136 / 1981 لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد أسباب التالية :

- إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجر « من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك الأصلي<sup>3</sup> .

جاء بهذا الحكم أيضا القانون المدني الجزائري في المادة 505 التي تنص على لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما أستأجره أو بعضه بدون

1 - راجع في ذلك د محمد حسين منصور أحكام قانون الإيجار ص 148

2 - راجع في ذلك د سمير عبد السيد تناغم عقد الإيجار ص 421

3 - راجع في ذلك عبد الفتاح بهنسي. الإيجار في تشريعاته المتعددة ص 212

موافقة صريحة من المؤجر. كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك

و يتبين من هذا النص أن التأجير من الباطن بغير إذن المؤجر يخول لهذا الأخير الحق في فسخ الإيجار و طلب الإخلاء.

وحتى يجوز للمالك طلب الإخلاء يجب توافر شرطين هما أن يقوم المستأجر بتأجير المكان المؤجر من الباطن و أن يكون هذا بغير إذن.

يشترط القانون لجواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار حصول المستأجر على إذن صريح كتابي وعلى هذا النحو إذا وجد في عقد الإيجار الأصلي تصريح عام يعطي للمستأجر الحق في التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار فلا يعتد به بل لا بد من وجود إذن صريح و موقع من المالك بحق المستأجر في القيام بذلك<sup>1</sup>

و اشتراك أفراد أسرة المستأجرة الذين يسكنون معه لا يعتبر تنازل عن الإيجار وذلك لأن رب الأسرة نائب عنهم و يعتبرون في هذه الحالة بحكم المستأجر الأصلي.

و إن إسكان المستأجر صهره معه لفترة معينة في ظروف خاصة لا يعتبر تأجيرا من الباطن أو تنازلا عن الإيجار لأن الصهر بمثابة الابن<sup>2</sup>.

و لكن ما الحكم لو استمر الابن بالسكن مع والده بعد زواجه فهل يعتبر هذا تأجير من الباطن أم لا.

إن الابن الذي يدخل العقار منذ بدأ الإيجار له الحق في أن يستمر في السكن فيه حتى و لو تزوج لأن الأب يعتبر نائبا عن أفراد أسرته<sup>3</sup>.

و إذا توافر الشرطان السابقان || التأجير من الباطن و بدون إذن المؤجرا جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار و إخلاء المكان المؤجر و لو قبل انقضاء مدة الإيجار الأصلية فينتهي

<sup>1</sup> - راجع في ذلك د سميير عبد السيد تناغم عقد الإيجار ص 442

<sup>2</sup> - راجع في ذلك محمد علي فينم . الإخلاء في القانون و القضاء ص 433

<sup>3</sup> - راجع في ذلك محمد علي فينم . الإخلاء في القانون و القضاء ص 434



الإيجار الأصلي و ينتهي معه الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار.

و ترفع هذه الدعوى من المالك على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن لأن موضوعها هو فسخ الإيجار الأصلي و ينتهي الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي. و إذا رفعت الدعوى تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار و إخلاء المكان و تنحصر سلطتها في التثبت من أن المستأجر قد أجر من الباطن أو تنازل عن الإيجار بغير إذن المالك<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث : إساءة استعمال العين المؤجرة أو استعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبني**

تؤدى إساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى أحقية المؤجر في طلب فسخ الإيجار، وقد مر معنا عند الكلام عن التزامات المستأجر في المادة 495 ق م ج من أنه ملزم ببذل العناية العادية في استعمالها و المحافظة عليها ، و إذا جاوز المستأجر في استعماله للعين ما جرى عليه أغلب الناس أعتبر مسيئاً في استعمال حقه، و في حاله إخلال المستأجر بالتزامه جاز للمؤجر وفقاً للقواعد العامة طلب تنفيذ هذا الالتزام عينا بالكف عن إساءة استعمال العين أو إعادة الحال إلى أصله و له أن يطلب الفسخ في حاله الإخلال الجسيم و له الحق في التعويض في الخالتين إن كان له مقتضى.

و قد جاء في القانون 1981/136 في المادة 18 على أنه " محكم بالإخلاء إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضاره بسلامة المبني أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة<sup>2</sup>

تتاول هذا النص التزام من التزامات المستأجر هما

- التزمه باستعمال العين فيما أعدت له.

<sup>1</sup> - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح المدني المرجع السابق ص 1098

<sup>2</sup> - راجع في ذلك د محمد حسين منصور أحكام قانون الإيجار ص 159-160

- التزامه بالمحافظة عليها و ببذل العناية الواجبة في استعمالها.

فجعل سببا لإخلاء العين و لو أثناء سريان الإيجار استعمال المكان بطرقه تنافي شروط الإيجار أو استعماله بطريقه مضر بمصلحه المالك و تقضي القواعد العامة في هذا الصدد بأنه إذا كان استعمال العين مبينا في العقد و جب التزام ما أتفق عليه المتعاقدان فلا يجوز للمستأجر إذا كان عقد الإيجار قد بين في أي شيء تستعمل العين المؤجرة أن يستعملها في شيء آخر، و إذا خالف شروط العقد جاز للمؤجر طلب إخلاء العين دون أن تكون للمحكمة في هذا سلطه تقديرية و دون حاجه لأن يثبت أنه هناك ضرر أصابه من مخالفة هذه الشروط<sup>1</sup>.

و ينبغي أن تكون الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء شروطا معقولة أما إذا كانت غير معقولة و اشترطت في العقد فلا يترتب على مخالفتها أن يحكم عليه بالإخلاء.

و المستأجر بحسب القواعد العامة ملتزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له و هو ملتزم بعدم ترك العين دون استعمال، و إذا أستعمل المستأجر المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك و جب على القاضي أن يحكم بالإخلاء و يجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء أن يثبت أن إساءة استعمال المستأجر للعين قد ألحقت به ضررا<sup>2</sup>.

و بمجرد وقوع المخالفة يثبت للمؤجر الحق في طلب الإخلاء و يجوز للقاضي أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم الإخلاء إذا استدعت الحالة ذلك و لم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم و هذا إعمالا لنص المادة 2/119 ق م ج التي تقابلها المادة 2/346 ( ق م مصري).

#### الفرع الرابع : أيلولة المكان للسقوط

إذا أل المكان للسقوط أي إذا كان غير قابل للترميم و لا بد من هدمه فإن يعتبر في حكم

1 - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 1102

2 - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 1110

المكان الذي هلك فعلا .

و تنص المادة 2/د من قانون إيجار الأماكن رقم 21 / 1974 " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان و لا عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

- إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح أيلا للسقوط و يخشى منه على سلامة السكان<sup>1</sup>

و قد جاءت بهذا الحكم المادة 518 ق م ج حيث تنص " لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي حصل على رخصة إدارية لهدم دار لبني بنفس الأرض دارا أخرى..... و على المالك أن يخطر كل واحد من الشاغلين مسبقا بستة أشهر ليتخلى عن الأمكنة ".  
الأمكنة ."

يتبين من هذا أن للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان أثناء سريان مدة الإيجار إذا ثبت أن المكان أصبح أيلا للسقوط بحيث يخشى منه على سلامة المقيمين فيه وعلى سلامة المارة.

فإذا ثبت أن المكان آيل للسقوط ولا يقبل الترميم بل لابد من هدمه كان المكان وإن لم يهلك فعلا هالكا حكما وللمؤجر في هذه الحالة طلب فسخ الإيجار وإخلاء المكان حتى يدرأ مسؤوليته لو سقط عن المقيمين فيه أو على المارة.

وهذه الأحكام لا تخرج عن تطبيق القواعد العامة ويقدم طلب الإخلاء إلى المحكمة من طرف المالك لأنه هو الذي يعنيه أمر إن إزالة البناء وما دام قد ثبت أن المكان آيل للسقوط وأنه يهدد سلامة السكان ولابد من هدمه فإن المحكمة تقضي في الغالب بالإخلاء فورا إذ أن الأمر لا يحتمل الإمهال<sup>2</sup>.

وإذا ثبت للمحكمة أن المكان يقبل الترميم ولا ضرورة لهدمه وأراد المؤجر أن يقوم بترميمه فله ذلك وإن لم يرد وأصر على فسخ الإيجار وإخلاء العين فليس للمستأجر أن يجبره على

1 - راجع في ذلك عبد الفتاح بهنسي. الإيجار في تشريعاته المتعددة ص 212

2 - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 1112

الترميم وفي هذه الحالة يرفع المؤجر طلبا إلى المحكمة للحكم بالإخلاء وبهذا أصبح هدم المنزل الآيل للسقوط سببا لإنهاء عقد الإيجار دون رجعة.

ويشترط لإقامة دعوى الإخلاء لعللة الهدم والبناء أن يحصل طالب الإخلاء على رخصة البناء قبل إقامة الدعوى وهذا في ظل المادة 518 ق م ج ويلحق بأيلولة المكان للسقوط رغبة المالك في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع.

#### الفرع الخامس: قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه

جاء في حكم للمحكمة العليا بتاريخ 19 / 11 / 1990 من المقرر قانونا أن للمالك (جزائري الجنسية) حق في استرجاع مبناه ليسكنه بنفسه أو ليسكن فيه زوجه أو أصوله أو فروعهم إذا عرض على الشاغل أو المستأجر محلا صالحا للسكن بنفس البلدة و بنفس شروط المكان المسترد، و لا يمكن للمالك استعمال الحق المقرر أعلاه إلا على الأمكنة المناسبة لحاجياته الشخصية أو العائلية والمهنية عند الاقتضاء.

كما تنص المادة 562 ق م ج " ينقضي حق الاحتجاج بالبقاء في الأمكنة على المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية إذا عزم على إسترجاع مبناه ليسكنه بنفسه أو ليسكن فيه زوجه أو أصوله أو فروعهم إذا عرض على المستأجر أو الشاغل محلا صالحا للسكن... " .

و قد جاء في قرار للمحكمة العليا بتاريخ 24/01/1995م " للمؤجر أن يطلب إسترجاع العين المؤجرة لفائدته الشخصية أو لفائدة زوجته ، أصوله أو فروعهم الذين لا يتمتعون بملكية يستطيعون ممارسة حق الاسترداد فيها و ليست لهم سكنات تقي بحاجياتهم و يقع عبء إثبات حالة المستفيد من الاسترداد على المؤجر"<sup>1</sup>.

نخلص من هذا أنه يجب لطلب الإخلاء أن تقوم بالمؤجر ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بوالديه أو أولاد» و المؤجر هو الذي يقع عليه عبء إثبات قيام الضرورة الملجئة. فإذا ادعى مثلا أن المسكن الذي يقيم فيه قد نزلت ملكيته للمنفعة العامة فعليه أن يثبت ذلك و

<sup>1</sup> - راجع في ذلك د. بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ص 129-136

ستطيع الإثبات بجميع الطرق ، و يدخل في ذلك البينة و القرائن لأنه يثبت واقعة مادية.

كما يجب على المؤجر أن يثبت قيام الضرورة من وقت التنبيه بالإخلاء و استمرار قيامها إلى وقت النطق بالحكم، فإذا كانت الضرورة قد قامت وقت التنبيه بالإخلاء ثم انقطعت وقت النطق بالحكم قضت المحكمة برفض الدعوى. و إن كانت الضرورة لم تقم وقت التنبيه بالإخلاء وإنما قامت بعد ذلك عند النطق بالحكم قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لبطان التنبيه بالإخلاء<sup>1</sup>.

و إذا قضى في دعوى الإخلاء برفضها لانعدام الضرورة فإن هذا لا يمنع من تجديد الدعوى إذا جدت ضرورة أخرى و لا ترفض هذه الدعوى الجديدة بسبب سبق الفصل فيها لأن سببها يختلف عن الدعوى الأولى التي رفضت.

وإذا كان يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء العين للضرورة الملجئة فإنه لا يجوز له أن يتعسف في استعمال هذا الحق.

ويعتبر ضرورة ملجئة أن ينتزع من المؤجر المسكن الذي يقيم فيه فيصبح في حاجة إلى مسكن آخر يأويه ويتحقق ذلك إذا نزعت ملكية هذا المسكن للمنفعة العامة أو كان آيلا للسقوط. و لا بد من هدمه.

و نقل الموظف إلى جهة له فيها مكان أجره يجيز بوجه عام أن يطلب إخلاء هذا المكان ليسكنه.

و يجب أن تقوم الضرورة الملجئة بالمالك الذي يحق له وحده طلب الإخلاء و لو لم يكن المؤجر للعين المطلوب إخلاؤها و يستوي بعد ذلك عزم المؤجر في طلب استرجاع مبناه ليسكنه بنفسه أو ليسكن فيه زوجه أو أصوله أو فروع<sup>2</sup>.

#### الفرع السادس : إقامة المستأجر بناء مملوكا له

1 - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ص 1152

2 - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح المدني المرجع السابق ص 1160

إذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له فإنه من حق المؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة ، و قد نصت المادة 517 ق م ج أن لا حق في البقاء لمن كانت لهم عدة مساكن .

و قد جاء في قرار المحكمة العليا بتاريخ 1992/03/04 " من المقرر قانونا أنه لا حق للبقاء في الأمكنة للأشخاص في حالة ما إذا كانت لهم عدة مساكن .....".

فإذا تم التأكد من تملك المستأجر دارا صالحة للسكن و ثبتت ملكيته لهذه الدار فإن من حق المؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة» غير أن تملك المستأجر للعين يجب أن يكون بشروط هي :

- أن يكون المستأجر مالكا و أن يكون هذا التملك بعد الاستئجار .

- أن تكون هذه الدار صالحة للسكن و أن تكون خالية من أي شاغل .

و قد استقر الاجتهاد على أن المستأجر إذا تملك حق الانتفاع لدار صالحة للسكن كاف لإقامة دعوى الإخلاء لأن حق الانتفاع هو حق عيني .

و لا يكفي أن يكون المستأجر مالكا حتى يجوز طلب إخلائه للعين و إنما يجب أن تكون هذه الدار صالحة للسكن و هو شرط أساسي إذا لم يتحقق رفضت الدعوى» و للمحكمة سلطة تقدير ما إذا كانت هذه الدار صالحة للسكن أما لا، و لها في ذلك أن تستعين بأهل الخبرة لتحديد مدى صلاحية الدار للسكن.

و إذا كان المستأجر متزوجا من امرأتين و تملك دارا صالحة للسكن فليس من حقه أن يطلب بقاءه و أن يكون حائزا لدارين لكل واحدة من زوجتيه مسكنا<sup>1</sup>.

و قد جاء في قرار المحكمة العليا بتاريخ 1995/01/10 أن تعدد السكنات يفقد المستأجر حقه في البقاء و لا يمكنه التذرع بتمدد الزوجات<sup>2</sup>.

1 - راجع في ذلك محمد علي فينم . الإخلاء في القانون و القضاء ص 757

2 - راجع في ذلك د . بن يوسف بن رقية ، المرجع السابق ص 73

## الفرع السابع: الإخلاء لعلّة الترك

إنّ المستأجر عادة ما يستأجر دارا له و لأسرته ثم ينتقل إلى دار ثانية بسبب ازدياد عدد أفراد الأسرة فإن مثل هذا التصرف لا يعتبر تركا للعين المؤجرة لأن من حقه أن يستأجر أكثر من دار واحدة . أما المستأجر الذي يترك العين المؤجرة تركا نهائيا ويستغني عنها فلا يحق له أن يعود إليها، وعودته إليها بعد تركه لها غير مقبول قانونيا.

و الحماية التي أحاطها المشرع للمستأجر تنزع عنه إذا تملك دارا صالحة لسكناه و انتقل إليها و لم يعد يتردد على العين المؤجرة ففي هذه الحالة يعتبر تاركا لها و يجوز للمؤجر طلب الإخلاء.

إن ترك المستأجر العين المؤجرة مدة طويلة وعزوفه عن السكن فيها يعتبر قرينة كافية على عدم حاجته لها مما يجيز للمؤجر طلب الإخلاء لأن حاجته الحقيقية للسكن لم تعد قائمة.

و يعتبر ترك المستأجر العين المؤجرة فعلا إنهاء منه لعقد الإيجار و يتوجب عليه الإخلاء وتسليم العين المؤجرة خالية من الشواغل ، و متى ثبت تركه للعين المؤجرة نهائيا فإن هذا يوجب الحكم بالإخلاء .

و عندما تقام دعوى الإخلاء لعلّة الترك فمن واجب المحكمة أن تتحقق وتتأكد من أنه قد إستغني عن العين المؤجرة نهائيا و لم تعد له صلة بها.

و إذا أقيمت دعوى الإخلاء فإن المحكمة لا يتوجب عليها أن تمنح المستأجر مهلة للإخلاء ذلك لأن العين المؤجرة كانت متروكة قبل أن تقام الدعوى و هذا بخلاف دعوى الإخلاء لعلّة عدم الوفاء التي توجب على المحكمة إهمال المستأجر مدة لدفع الأجرة أو إخلاء العين ذلك أن الإخلاء لعلّة الترك لا يتوجب معه منح مهلة<sup>1</sup> .

## الفرع الثامن : انتقال حق الإيجار في حالة الطلاق و انتقاله في حالة وفاة

<sup>1</sup> - راجع في ذلك محمد علي فينم . الإخلاء في القانون و القضاء ص 792-793

تقضي المادة 2/467 ق م ج " و في حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار....."

و قد جاء في قرار المحكمة العليا بتاريخ 1984/12/03 لما كانت أحكام المادة 467 من القانون المدني التي تخول للقاضي الذي يصرح بالطلاق إعطاء السكن الزوجي للزوج الذي أسندت إليه حضانة الأولاد أخذت في اعتبارها أن السكن المذكور مؤجر و أن تأجيره بإسم أحدهما ،أما إذا كان بإسم غيرهما فلس لأحدهم أن يستفيد منه تحت ظل نص هذه المادة و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون<sup>1</sup>.

ألزمت المادة 467 فقرة 2 ق م ج القاضي الذي يحكم بالطلاق أن يعين في حكم الطلاق إذا كانت الزوجة حاضنة و أن يقرر حقها في البقاء في العين المؤجرة و في انتقال الإيجار إليها. و يلتزم الزوج المطلق بتوفير مسكن مستقل مناسب للمطلقة الحاضنة وإلا كان من حقها أن تستقل بالمسكن دون الزوج المطلق.

وعن وفاة المؤجر أو المستأجر جاءت المادة 510 ق م ح على أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر و لا بموت المستأجر لذلك فإن حق الإيجار ينتقل إلى ورثته تلقائياً.

و قد جاء في قرار للمحكمة العليا بتاريخ 1982/06/20 من المقرر قانوناً أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر فإن ورثة المستأجر يتلقون ضمن تركة مورثهم حق الإيجار على السكن دون اشتراط أو فرض المعاشة السكنية مع عائلة المستأجر المتوفي و من ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

و قد مر معنا أنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا فسخ الإيجار، إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار يجاوز حاجتهم على أن تراعى مواعيد التنبيه با لإخلاء المبينة في المادة 475 ق م ج و أن يكون طلب الفسخ في ظرف ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

<sup>1</sup> - راجع في ذلك د . بن رقية بن يوسف ، المرجع السابق ص 77-88



لذلك لا يستطيع المؤجر طلب الإخلاء مؤسسا دعواه على انفصال الزوجين أو وفاة المستأجر إلا إذا أسسها على شرط موضوعي من الشروط السابقة التي إذا توافر واحد منها فإن من حقه رفع دعوى الإخلاء على المستأجر بعد احترام بعض الإجراءات التي تسمى بالشروط الشكلية لدعوى الإخلاء.

### المطلب الثاني : الشروط الشكلية لدعوى الإخلاء

يقتضي رفع دعوى الإخلاء توافر بعض الشروط الشكلية بقبولها من طرف القضاء هذه الشروط منها ما يتطلب في جميع الدعاوى و التي يطلق عليها الشروط العامة و منها شروط يجب توافرها في دعوى الإخلاء على وجه الخصوص و يطلق عليها الشروط الخاصة.

#### الفرع الأول :الشروط العامة في رفع الدعوى .

طبقا لنص المادة 459 ق إ م ج " لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا للصفة و أهلية التقاضي و له مصلحة في ذلك .

و يشترط في المصلحة أن تكون قائمة و أن تكون قبل ذلك قانونية .

ويقصد بأن تكون قانونية هو أن يكون الحق المدعى به يستند إلى نص في القانون يعترف به و يحميه و متى تأكد القاضي من أن المصلحة التي تستند عليها الدعوى مصلحة غير قانونية فعليه أن يحكم بعدم قبول الدعوى شكلا دون أن يتطرق لموضوعها .

فلو رفعت دعوى الإخلاء من طرف عاهرة بقصد استعمال المحل للدعارة فإن الدعوى ترفض شكلا. و يقصد بأن تكون المصلحة قائمة و حالة هو أن يكون الحق المدعى به حقا قائما فعلا و قد مر معنا في الفرع الحاصر من المطلب الأول من هذا الفصل عند الحديث عن قيام ضرورة تلجئ المؤجر إلى شغل المكان بنفسه أن تكون هذه الضرورة قائمة وقت التنبيه بالإخلاء فإذا كانت ضرورة محتملة فإن الدعوى ترفض شكلا كما يشترط في رافع الدعوى في ظل نص المادة 459 ق إ م ج أن تكون له صفة فيها و معنى ذلك أن يكون هو صاحب

الحق المطالب به.

كما تشترط الصفة في المدعى عليه بأن يكون هو من تجب منازعته و لذلك فإنه يتعين أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة<sup>1</sup>.

وتعتبر الأمية من الشروط الجوهرية الواجب توافرها في أطراف الدعوى ولا تقبل الدعوى التي يرفعها القاصر أو المجنون ولا تلك التي ترفع ضدهم إنما يقوم برفعها من ينوب عنهم قانوناً، والأهلية المطلوبة هي أهلية التقاضي وهي عموماً الأهلية المطلوبة في التصرفات القانونية.

على أن هذه الشروط العامة من النظام العام بحيث يثيرها القاضي من تلقاء نفسه ولو لم يثيرها الخصوم غير أن هناك شروط خاصة يجب توافرها لقبول دعوى الإخلاء إضافة إلى هذه الشروط العامة.

#### الفرع الثاني : الشروط الخاصة لرفع دعوة الإخلاء

لقبول دعوى الإخلاء لابد أن يراعي المؤجر المواعيد المنصوص عليها في المادة 475 ق م ج التي تنص " تحدد آجال الإنذار المسبق كما يلي:

- شهر في إيجار المساكن المؤثثة

- ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو الصناعية التقليدية

- ستة أشهر في ديار السكنى المنفصلة والإنذار بالتخلي يعين لزوماً في الآجال التالية: 15 يناير و 15 أبريل و 15 يوليو و 15 أكتوبر.

وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداء من الأجل الذي يليه وفي ضوء هذه المادة يجب أن يرسل من يريد رفع دعوى الإخلاء إنذاراً وتبئياً بالإخلاء قبل رفع الدعوى.

وقبل كل شيء نشير في إطار القانون المدني إلى أن التبئيه بالإخلاء الذي يتم عن طريق

<sup>1</sup> - راجع في ذلك أ . ويس فتحي ، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية 2001/2000.

المحضر القضائي يعتبر غير مروري حتى يصبح نافذاً، ذلك أن الاختيار مقبول بين عقد المحضر واستعمال رسالة مضمونة الوصول وهو ما يظهر من جوهر القانون المدني والمأخوذ على سبيل الإستدلال من المواد 532.531.527 ق م ج<sup>1</sup>.

و ليس للتنبيه شكل خاص فيجوز أن يكون بإنذار على يد المحضر أو بكتاب مسجل أو بكتاب عادي و هذا لا يمنع المتعاقدين من أن يشترطاً شكلاً خاصاً للتنبيه كأن يحتما أن يكون التنبيه على يد محضر أو مسجل .

كما يجب أن يشتمل التنبيه على البيانات اللازمة لمعرفة ممن صدر ولمن يصدر مع تحديد عقد الإيجار المراد إنهدؤه ، ويجب أن يذكر صاحب التنبيه في وضوح أنه يريد إخلاء العين و ليس من الضروري أن يذكر في التنبيه السبب الذي دعى به إلى طلب الإخلاء و ليس من الضروري أيضاً أن يذكر في التنبيه ميعاد الإخلاء فإن ميعاد الإخلاء إذا لم يذكر في التنبيه ينصرف إلى أقرب مدة يعد التنبيه بالنسبة إليها صادراً في الميعاد القانوني.

وإذا أريد إثبات التنبيه و كان المتعاقدان قد اتفقا على طريقة خاصة لإثباته كإنذار رسمي على يد المحضر مثلاً وجب التزام ما اتفقا عليه.

و إذا لم يكن هناك اتفاق على شيء من ذلك وجب تطبيق القواعد العامة في الإثبات و إذا وقع خلاف بين المتعاقدين في صحة التنبيه من أي وجه سواء كان ذلك من حيث الميعاد أو من حيث الشكل أولاي سبب آخر . فالطرف الذي وجه إليه و التنبيه ويراه غير صحيح يستطيع أن يرفع دعوى بذلك بمجرد وصول التنبيه إليه<sup>2</sup> .

و التنبيه كما سبقت الإشارة تصرف قانوني صادر من جانب واحد و ينتج أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه و يعتبر وصوله إلى الطرف الآخر قرينة على العلم به ما لم يقع الدليل على عكس ذلك تطبيقاً لنص المادة 61 ق م ج.

1 - راجع في ذلك المحامي بن طيجي الطبيعة القانونية للتنبيه بالإخلاء ص 07 .

2 - راجع في ذلك د . عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح المدني المرجع السابق ص 1160

و لم يلزم القانون المدني أي طرف كان لاحترام مدة الانتظار مهما كانت و الواقعة بين تاريخ التنبيه و تاريخ تسجيل الدعوى المتعلقة به فلكل من المؤجر والمستأجر المتنازعين حول الإجراءات السكنية الحق في رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص بمراعاة شروط المادتين 474 475 ق م ج لذلك يتوجب على الهيئات القضائية قبول مثل هذه الدعوى شكلا و الفصل في الموضوع و ذلك دون الآخذ بعين الاعتبار مهلة التنبيه با لإخلاء<sup>1</sup>.

إن مثل هذه القراءة للمدتين من 474 475 من القانون المدني مقبولة و متفق عليها من طرف التشريع والفقهاء الجزائري و المصري و الفرنسي .

و قد أصدرت محكمته مستغانم حكما صرح بقبول دعوى الإخلاء شكلا و قد رفعت الدعوى أمامها قبل انقضاء مدة الانتظار ، هذا الحكم مؤرخ في يوم 1998/05/05 وقد أيده المجلس بقرار مؤرخ في 1999/02/23 وأصبح من الاجتهادات القضائية.

جاء في القرار: " حيث أن المادة 475 من القانون المدني تتعلق بتحديد آجال الإنذار و لم تذكر صراحة ضرورة مضي ستة أشهر لرفع الدعوى إذا أنه يجوز الطعن في التنبيه بالإخلاء كما يجوز بالمقابل رفع دعوى لطلب الحكم في صحة التنبيه ممن صدر منه دون انتظار مضي ستة أشهر و يتحصل بذلك علي حكم يخوله التنفيذ بالإخلاء للعين محل النزاع بمجرد حلول ميعاد ستة أشهر دون السعي لاستصدار حكم يقضي بالطرد وبالتالي فإن الدفع بمخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات غير مؤسس يتعين رفضه لعدم التأسيس<sup>2</sup> .

و متى احترم المؤجر مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة 475 ق و م ج وبتوافر الشروط الموضوعية للدعوى فإنه يتعين على المحكمة قبول الدعوى شكلا لصحة إجراءات التنبيه و توافر شروط المادة 459 ق ا م ج نم النظر في موضوع الدعوى فإن كانت مؤسسة فإنها مصدر حكما يقضي بقبول الدعوى شكلا ثم الفصل في موضوع طلب الإخلاء إما بالقبول أو بالرفض.

<sup>1</sup> - راجع في ذلك المحامي بن طيجي الطبيعة القانونية للتنبيه بالإخلاء ص 07. 08.  
<sup>2</sup> - قرار مجلس قضاء مستغانم ، الغرفة المدنية قضية رقم 1997/854 يوم 1999/03/23

## الحكم الصادر في دعوى الإخلاء :

إن دعوى الإخلاء المرفوعة من طرف المؤجر على المستأجر هي دعوى عقارية ينظر فيها القسم المدني بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها السكن المؤجر تطبيقا للمادة 08 فقرة 2 ق إ ج م . وذلك طبعا بعد احترام إجراءات التكليف بالحضور وإجراءات رفع الدعوى تطبيقا لنصوص المواد 23 ، 22 ، 13 ، 13 ، 12 ، ق إ ج م .

ويصدر القاضي حكما بالإخلاء متى اقتنع بتوافر الشرط الموضوعي في الدعوى وإلا قضى برفضها و أخيرا يقضي الحكم بتحمل من خسر دعواه المصاريف القضائية طبقا للمادة 225 ق إ ج م .

# الخاتمة

## الخاتمة :

يجد الدارس لعقد الإيجار في ظل القانون الجزائري نفسه أمام مرحلتين مر بهما هذا العقد، و هما مرحلة من 75 إلى 93 و مرحلة ما بعد 01 مارس 1993

فمنذ صدور القانون المدني بالأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 الذي حرص المشرع فيه على إحاطة هذا العقد بالعناية اللازمة و بتنظيم أحكامه تنظيما دقيقا ، و نجده من ناحية أخرى حاول إضفاء نوع من التوازن بين مصالح المؤجر و المستأجر على الرغم من أن كفة المستأجر كانت هي الراجحة.

و يرجع رجحان هذه الكفة إلى أن الجزائر آنذاك كانت تتبع النهج الاشتراكي مما يحتم عليها مراعاة مصالح الطرف الضعيف الذي هو المستأجر في عقد الإيجار، فبالطبع هو من يحتاج إلى سكن و ليمر في وسعه تملكه، لذلك حرص المشرع على منحه الحق في البقاء إذا انتهت

مدة العقد و لا يستطيع المؤجر طلب إخلاء العين و لو انتهت المدة إلا إذا عرض على المستأجر مسكنا مماثلا.

و تجسيدا لهذه الحماية منحه حق البقاء ، إلا أن المشرع لم يجعل هذا الحق مطلقا و حتى لا يميل كل الميل إلى المستأجر حاور تقييده فقصره على الشاغل حسن النية و أن يكون لديه سند إيجاري و هو ما يستفاد من نحي المادة 514 ق م.

و بالمقابل - وتحقيقا للتوازن- منح القانون نفسه و في إطار هذه المواد نفسها حقا موازيا لحق البقاء هو حق الاسترجاع المخول للمؤجر .

لذلك فقد أعطت المادة 518 ق م حق الاسترجاع للمالك الذي حصل على رخصة إدارية لهدم دار ليبيني دارا أخرى ، و لكن هذا الحق قيد أيضا بشرط إعلام الشاغلين مسبقا ثم عرض محل صالح للسكن بنفس البلدة.

و المادة 526 ق م ج منحت حق الاسترجاع للمالك إذا أراد أن يسكنه بنفسه و بأصوله أو فروعه أو زوجه ، و قسرت هذه المادة حق الاسترجاع على المالك جزائري الجنسية ، ثم تليها المادة 527 ق م فتقيد حق الاسترداد بشرط إعلام الشاغلين و أن يحصل كل واحد منهم على مكن مماثل.

و المطلع على المادة 520 ق م ج يجدها تنقل حق المستأجر في البقاء الذي نزع منه بمقتضى المادة 527 للسابقة الذكر إلى المساكن التي شغلوها بعد منحهم إياها من طرف المالك.

يتضح من هذين المثالين أن المشرع رغم محاولاته المتعددة التوفيق بين مصالح المؤجر و المستأجر إلا أن ميله إلى ترجيح مصلحة المستأجر كان جليا واضحا ، و لا لوم عليه في ذلك لأن التشريع يتأثر دوما بالسياسة العامة للدولة.

و من يلقي نظرة على التشريع المصري يجده متأثرا هو الآخر بالنهج الاشتراكية فقد وصل

المشرع المصري إلى درجة وضع حد أقصى للأجرة لا يمكن تجاوزه.

و اتبع هذه النهج ر في قانون إيجار الأماكن فقسم أماكن المؤجرة إلى خمسة أقسام و جعل أجزتها تحدد بنسبة مئوية من قيمة المبنى.

و بعد تصدع المعسكر الشيوعي حاولت الدول المصرية تحت لواء الاشتراكية تغيير النهج وانعكس هذا التغيير على المستوى التشريعي.

فأصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي 3/93 المؤرخ في مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نصت المادة منه صراحة على إلغاء المواد من 4 و 5 إلى 537 م ج التي تنص على حق البقاء و فرضت المادة من نغى المرسوم أنه إذا انقضى عقد إيجار مبرم قانونا يتقن على المستأجر أن يغادر الأمكنة مما يعني الأحق في البقاء للشاغلين.

و لعل الأسباب التي أت.ت بالمشرع إلى إصدار المرسوم هو إعراض الملك عن تأجير و تمسك المستأجرين بحق البقاء و إلزامهم بمنح المستأجرين مساكن أخرى، فك حاجة له بإيجار ملكه أصك إذا كان هذا الإيجار سيجلب له الخسارة» و هو يسقى إلى الريح من وراء إيجار».

ثم تك هذا المرسوم المرسوم التنفيذي 94 / 59 المؤرخ في 9 مارس 1994 المتضمن نموذج عقد الإيجار فلو تساءل سائل عن الغرض من إصدار مرسوم تنفيذي لنموذج عقد الإيجار و به مواد تنص على التزامات الطرفين و مواد تنص على إنهائه بالرغم أن هذه الحتزمات المنصوص عليها في هذا النموذج لا تخرج عن تطبيق لقواعد العامة في أحكام عقد الإيجار أو في النظرية العامة للعقد.

فالمشرع عمد إلى نكرها حرصا منه على جعل الكتابة الرسمية ركنا لك نعقاً لا يتم العقد إلا به و هو ما يستفاد من جوهر المادة 1 • من المرسوم 93 / 03.



مقدمة

الملاحق

## نموذج التنبيه بالإخلاء

مكتب الأستاذ .....

محضر

نهج..... رقم .....

البلد

### تنبيه بالإخلاء

سنة..... في.....

بطلب من السيد ..... ( اسم و لقب ، المهنة و العنوان..... ) الجاعل محل إقامته بمقر سكنه المذكورة و في أي إقامة للتنفيذ أو مكتب وكيل الأستاذ .....

نحن ..... محضر لدى محكمة ..... المقيم بـ..... الموقع أسفله .

أبلغت و سلمت نسخة للسيد ..... ( اسم و اللقب و المهنة و العنوان ) أين تحدثت معه شخصيا أن بموجب هذا الإعلان الملتمس يبلغه تنبيهها بالإخلاء لأجل خمسة عشر (جانفي أو أفريل أو جويلية أو أكتوبر) ليخلي من كل احتلال مالا و نفسا الشقة التابعة للملتمس الكائنة

بـ..... بنهج..... رقم..... التي استأجرها عنه مقابل إيجار شهري..... معلنا إياه أنه نظرا للحالة السيئة للأماكن ثابتة ثبوتا قانونا الملتمس يسعى لتهديم الشقة ليبنى محلها أخرى و ذلك كما و حسب ما رخص له قرار السلطة المختصة الذي نسخه منه توجد مرفوقة بالتنبيه بالإخلاء الحالي.

تحت سائر التحفظات

إثبات لذلك و تحدث مثلما ذكر أعلاه مسلما نسخة من التنبيه الحالي المطلوب المذكور أعلاه الكل طبقا للقانون.

التكاليف بالتفصيل

الثلث .....

توقيع المحضر

طابع الإيصال

## نموذج اعتراض على تنبيه بالإخلاء

مكتب الأستاذ .....

محضر

نهج ..... رقم .....

البلد

سنة ..... في .....

بطلب من السيد ..... ( اسم و لقب ، المهنة و العنوان ..... ) الجاعل محل إقامته بمقر سكنه المذكورة نحن ..... محضر لدى محكمة ..... المقيم بـ ..... الموقع أسفله .  
أبلغت تاركا نسخة للسيد ..... ( إسم و اللقب و المهنة و العنوان ) بمنزله أين تحدثت معه شخصيا أن بموجب هذا الإعلان الملتمس يقيم اعتراض ضد التنبيه بالإخلاء المعلن إياه بموجب عريضة بتاريخ ..... (أو عريضة معلنة على يد المحضر الأستاذ ..... ) (المتعلق بالسكن) الذي يحتله ..... الكائن نهج .....  
أنه يؤدي بانتظام واجبات الإيجار قائما بتعهداته والتزاماته كمستأجر وأنه ينوي البقاء في الأماكن حتى بعد انتهاء أجل التنبيه بالإخلاء المعلن له.

تحت سائر التحفظات

إثبات لذلك وتحدث مثلما ذكر أعلاه مسلما نسخة من التنبيه الحالي المطلوب المذكور أعلاه الكل طبقا للقانون.

التكاليف بالتفصيل

الثلثن .....

توقيع المحضر

طابع الإيصال

## نموذج عقد الإيجار

بين... (الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجرو... (الهوية المكتري) المسمى فيما يأتي المستأجر.  
المادة الأولى: يؤجر المستأجر حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، المالك المسمى.  
..... ( تعين الملك المؤجر و صفة تركيبه و موقعه و ملاحقه إن اقتضى الأمر )  
و الكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا و الواردة في الملحق المرافق بهذا العقد .  
المادة الثانية: مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة..... و تبدئي هذه المدة من تاريخ.....  
( ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط و الكيفيات التي تتفق عليها الأطراف ).

## المادة الثالثة : ثمن الإيجار

إتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه..... (بالحروف و الأرقام).  
ويستحق ثمن الإيجار..... (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة  
يسلمه له المؤجر .

(تعيين شروط مراجعة ضمن الإيجار و كيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

## المادة الرابعة : الأعباء

إتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة و الترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا  
لأحكام القانون المدني في هذا الميدان على ما يأتي:

- 1- يتحمل المستأجر..... (تبيين بدقة العناصر المعنية )
- 2- يتحمل المؤجر..... (تبيين بدقة العناصر المعنية )

## المادة الخامسة: الضمانات

يدفع المستأجر مبلغا قدره..... دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة  
"إيداع الكفالة" يسلمه المؤجر و ذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن  
المحررة وقت الشروع في الحيازة.

و يرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا و بعد خصم  
المصاريف المقدرة للترميم و الإصلاح المحتملين.

## التزامات الطرفين المتعاقدين

## المادة السادسة : التزامات المستأجر: يلتزم المستأجر فيما يأتي:

- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه،
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه و دفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه،
- عدم تحويل المحلات و التجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا،
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية  
نفسها و كذلك الأشغال الأزرمة لإبقاء المحلات و الأجهزة المؤجرة على حالتها،
- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة و التجهيزات و المركبات التي ينتفع بها

- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و ذلك دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر،

- جميع التزامات الأخرى التي يتفق عليها الطرفان

المادة السابعة : التزامات المؤجر: يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،

- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد و القيام بجميع الترميمات التي لا يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً ارتياحاً،  
- جميع الالتزامات

- الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة الثامنة: يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشترك.

و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة و كذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء.

انضمام العلاقات بين المؤجر و المستأجر:

المادة التاسعة : يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

- عدم دفع..... شهر من الإيجار.

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،

- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها،

المادة العاشرة: الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي:

- تغيير مكان الإقامة،

- أي سبب آخر شخصي و عائلي.

- ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهرا واحدا قبل موعد الفسخ.

- و على المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بإستلام.

المادة الحادية عشر: عملاً بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر بـ..... في.....

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر

مرسوم تشريعي رقم 03/93 مؤرخ في أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

### الفصل الثالث

#### علاقة المؤجر بالمستأجر

**المادة 20:** لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 و المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود.

**المادة 21:** تجسد العلاقات بين المؤجرين و المستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم، و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

و من جهة أخرى و دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد فإن أي وصل يحرزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

**المادة 22 :** إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونيا، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة.

---

مرسوم تنفيذي رقم: 69/94 مؤرخ في: 7 شوال عام 1414 الموافق لـ 19/03/1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري.

**المادة الأولى:** يصادق على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93.

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

# المراجع و المصادر



## المراجع المعتمدة في البحث حسب الترتيب المصنفي

- (1) د: أحمد خليل: الحق في الإخلاء الجبري و نظامه الإجرائي  
دار الجامعة الجديدة للنشر 1996
- (2) د: أنور طلبة: الوسيط في القانون المدني الجزء الثاني، المجلد الثاني  
دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 1996
- (3) د: بن رقية بن يوسف: أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني  
والتجاري، اجتهادات المحكمة العليا  
الديوان الوطني للأشغال التربوية 2000
- (4) الموثق: بلخير سعيد: دليل المحضر الطبقة الأولى  
زكريا للمنشورات القانونية 1992
- (5) المحامي: ديدوي محي الدين بن طيبي: الطبيعة القانونية للتبني بالإخلاء وتطبيقه  
طبقاً للمادة 173 قانون تجاري و 474  
قانون مدني بحث رقم 02 ماي 2000
- (6) د: رمضان أبو السعود: الموجز في عقد الإيجار  
منشأة المعارف الإسكندرية 1996
- (7) د: محمد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة  
على الانتفاع بالشيئ الإيجار و العارية  
الجزء السادس المجلد الأول و الثاني  
دار أحياء التراث العربي بيروت- لبنان مطبعة لجنة التأليف  
والتجمة والنشر القاهرة 1963
- (8) المستشار: محمد الفتاح بهنسي: الإيجار في تشريعاته المتعددة  
مكتبة الإشعاع القانونية 1996
- (9) د: سمير محمد السيد تنانو: عقد الإيجار  
منشأة دار المعارف بالإسكندرية  
1997 - 1998
- (10) المستشار سمير نصار: دعوى الإخلاء في الاجتهاد و القضاء  
مكتبة الهدى دمشق
- (11) المستشار: محمد أحمد محابدين: أحكام النقص الواجبة التطبيق  
التطبيق في العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
في ظل قانون 1996  
دار الجامعة الجديدة للنشر 1996

(12) د: محمد حسين منصور: أحكام قانون الإيجار

دار الجامعة الجديدة للنشر

(13) المحامي المستشار: محمد خليفي فينوي: الإخلاء في القانون والقضاء سؤالا

واجتهادا وفق قانون الإيجار السوري لعام 1952

المطبعة التعاونية بدمشق الطبعة الأولى 1996

(14) المحامي الأستاذ: ويس فتحي: محاضرات في عقد الإيجار لطلبة

السداسي السادس 1999/2000

(15) المحامي الأستاذ: ويس فتحي: محاضرات في قانون الإجراءات المدنية الجزائي

لطلبة السداسي السادس 2000/2001

### قوانين و مراسيم:

1- الأمر رقم: 58 /75 المؤرخ في 26/09/1976 المتضمن القانون المدني

2- الأمر رقم: 154/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

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

4- المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 يتضمن المصادقة على

نموذج عقد الإيجار

## الفهرس

الصفحة	العناوين
-	شكر و عرفان
-	إهداء
6	مقدمة البحث
<b>الفصل الأول:</b> <b>الإيجار بوجه عام</b>	
11	تمهيد
12	المبحث الأول: أركان عقد الإيجار
12	المطلب الأول: التراضي
12	الفرع الأول: شروط الانعقاد
12	أولا : طرفا عقد الإيجار .
15	ثانيا : تطابق الإيجاب و القبول
16	الفرع الثاني: شروط الصحة
16	أولا: أهلية المؤجر
17	ثانيا : أهلية المستأجر
18	المطلب الثاني: المحل في عقد الإيجار
18	الفرع الأول: الشيء المؤجر
18	أولا: شروطه

21	ثانيا : أنواع الشيء المؤجر
21	الفرع الثاني: المدة
22	أولا : اتفاق المتعاقدين على مدة معينة
23	ثانيا: المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر إثبات المدة المتفق عليها
24	الفرع الثالث : الأجرة
28	المبحث الثاني : أثار عقد الإيجار
28	المطلب الأول: التزامات المؤجر
28	الفرع الأول: الالتزام بالتسليم
30	الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة
33	الفرع الثالث: الالتزام بضمان التعويض
33	أولا : التعرض الشخصي
34	ثانيا : تعرض الغير
35	الفرع الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية
37	المطلب الثاني: التزامات المستأجر
37	الفرع الأول: دفع الأجرة
38	الفرع الثاني: الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له
40	الفرع الثالث: الالتزام بالمحافظة على العين
41	الفرع الرابع: الالتزام برد العين
<b>الفصل الثاني</b> <b>انتهاء عقد الإيجار</b>	

45	تمهيد
46	المبحث الأول : أسباب الانتهاء عموما
46	المطلب الأول : أسباب الزوال المقررة في النظرية العامة للعقد
48	المطلب الثاني: أسباب الانتهاء الخاصة
50	المبحث الثاني: انتهاء الإيجار بانتهاج إيجار المدة
50	المطلب الأول: تحديد مدة ينتهي بانتهاجها العقد
51	المطلب الثاني : تحديد مدة ينتهي بانتهاجها العقد بشرط التنبيه بالإخلاء
52	المطلب الثالث: حق البقاء في الأمكنة
54	المبحث الثالث: انتهاء الإيجار غير محدد المدة
54	المطلب الأول: كيفية تحديد المدة
55	المطلب الثاني: كيفية إنهاء الإيجار غير محدد المدة
<b>الفصل الثالث</b> <b>الإخلاء</b>	
58	تمهيد
59	المبحث الأول : ماهية الإخلاء
59	المطلب الأول : الإخلاء طريق قانوني للإنتهاء
60	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للإخلاء
62	المبحث الثاني : دعوى الإخلاء
62	المطلب الأول : الشروط الموضوعية
62	الفرع الأول : عدم وفاء المستأجر بالأجرة

65	الفرع الثاني : التأجير من الباطن بغير إذن المؤجر
67	الفرع الثالث : إساءة استعمال العين المؤجرة أو استعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبني
69	الفرع الرابع : أيلولة المكان للسقوط
70	الفرع الخامس: قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه
72	الفرع السادس : إقامة المستأجر بناء مملوكا له
73	الفرع السابع :الإخلاء لعلة الترك
74	الفرع الثامن : انتقال حق الإيجار في حالة الطلاق و انتقاله في حالة وفاة
75	المطلب الثاني : الشروط الشكلية لدعوى الإخلاء
75	الفرع الأول :الشروط العامة في رفع الدعوى
76	الفرع الثاني : الشروط الخاصة لرفع دعوة الإخلاء
80	الخاتمة
84	الملاحق
92	المصادر و المراجع
95	الفهرس