

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

أحكام عقد الايجار المدني وفقا للتشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون قضائي

الشعبة: علوم قانونية وادارية

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالب(ة):

عوايل عبد الصمد

ناصرى الحاجة

أعضاء لجنة المناقشة/

رئيسا

بن عديدة نبيل

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرر

عوايل عبد الصمد

الأستاذ(ة)

ممتحنا

حميدة نادية

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2020/2019

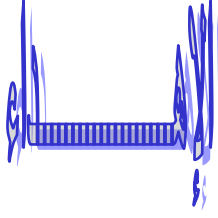
تاريخ المناقشة: 2020/10/20

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ اقرأ باسم ربك الذي خلق ﴿1﴾ خلق الإنسان من علق ﴿2﴾ اقرأ وربك الأكرم ﴿3﴾

الذي علم بالقلم ﴿4﴾ علم الإنسان ما لم يعلم

الآية 1-5 من سورة العلق.



بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين أما بعد أشكر الله الذي وفقني للوصول في إعداد مذكرة الماستر طالبة منه السداد في خطايا في درجة علم أعلى أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى:

والدي الكريمين أطال الله في عمرهما.

إلى إخوتي الأحباء.

إلى كل الأهل والأقارب والأصدقاء.

إلى كل من أسدى لي يد المساعدة في مشواري وساعدني في إنجاز هذا العمل المتواضع.



## شكر وتقدير

أتقدم بأسمى عبارات الإحترام والشكر والعرفان بعد الحمد لله عز وجل إلى الأستاذ المشرف

” عوايل عبد الصمد “ الذي طالما رافقني في هذا البحث بكل مودة. ولم يبخل علي لا بوقته ولا بجهد  
حفظه الله لطلبة العلم وغرس في أنفسنا قوه العزيمة في كل خطوة من الخطوات. وكل من نهلنا من  
نبع علمهم طيلة سنوات تكويننا في شهادة الماستر. دون أن ننسى تقديم أطيب الشكر والتقدير لأعضاء  
لجنه المناقشة على تفضلهم قبول مناقشة هذه المذكرة.

فجزاهم الله عنا كل خير.

## قائمة المختصرات:

أولا/ باللغة العربية

ج.ر: جريدة رسمية

ج: الجزء

ص: الصفحة

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ب.ت.ن: بدون تاريخ النشر

م: المادة

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري

ط: الطبعة

ثانيا/ باللغة الفرنسية

## مقدمة

يعد عقد الإيجار من أقدم العقود عهدا، ويأتي في ظهوره عقد البيع والمقايضة، وقد إقتضت نشأة العقد وجود طبقة محتاجة للسكن ولا تستطيع تملكه، فأول من أدرج عقد الإيجار هم الرومان ضمن العقود الشكلية في بادئ الأمر، وبعد ذلك صنفوه ضمن العقود الرضائية، فكانت الحكومة تلجأ إليه في تأجير أراضيها للأفراد عن طريق المزاد العلني، ثم إن الأفراد إتبعوا الحكومة وتبنوا نظام التأجير في معاملاتهم إضافة إلى إتباع نفس الأحكام من حيث: المدة، تقدير الأجرة، إنقضاء عقد الإيجار،

فبعد الإيجار يعد من العقود المسماة التي تناول المشرع تنظيم أحكامها ضمن نصوص القانون المدني، حيث يعتبر هذا العقد وسيلة من الوسائل التي تمكن الفرد من الإنتفاع بالأشياء التي يعجز أو لا يرغب في تملكها ومنه فإن هذا العقد يعد من العقود التي إستقرت في تنظيم أحكامها مختلف التشريعات القانونية. كما نظمت أحكام الشريعة الإسلامية وفصل الفقهاء في هذه الأحكام في كتب الفقه الكبيرة. عرفت نظام الإيجار دفعا للخرج والمشقة عن العباد، وعرف عقد الإيجار بعقد الغراء، وهو العقد الوارد على المنافع بعوض.

كما إنتقل هذا التوجه إلى القانون الفرنسي على إعتبار أن القانون الروماني مصدرا له، فكرس القانون الفرنسي هذا الطابع من خلال نصوص قانونه المدني أين نصت على أن الإيجار ينعقد بمجرد تلاقي الإرادتين قبل وضع اليد ودون أي شكلية، ثم تناولته التشريعات العربية المتمثلة في المشرع المصري وكذا المشرع الجزائري فكل هذه القوانين والتشريعات إهتمت بتنظيم عقد الإيجار كإهتمامها بسائر العقود مما أضفى عليه نوع من الأهمية والتي كانت نتيجة تداول الناس على هذا العقد.

ويبدو واضحا إهتمام المشرع بعقد الإيجار ذلك من خلال التعديلات التي جاء بها فقد تناولته المشرع

## مقدمة

الجزائري ضمن التقنين المدني الصادر بموجب الأمر 158/75<sup>1</sup> المتضمن القانون المدني فبين الأحكام الخاصة بعقد الايجار ولم يكتفي بالنصوص الواردة في التقنين المدني بل عززها بنصوص أخرى عديدة، ومن بين هذه المراسيم والأوامر نذكر المرسوم التنفيذي 76/147 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر، والمرسوم 88/68 الخاص بتنظيم الأملاك الشاغرة والمرسوم التشريعي

03/93<sup>2</sup> المتضمن النشاط العقاري، فكانت كل هذه التشريعات خاصة بتنظيم احكام عقد الايجار ونتيجة لتطور الذي عرفه عقد الايجار كان على المشرع الجزائري من إجراء تعديل القانون المدني وفقا ما تقتضيه هذه التشريعات والأنظمة وكان تعديل القانون المدني في مرتين الأولى وفق قانون 10/05 بتاريخ 20/06/2005 والثاني قانون 07/05 المؤرخ في 13/05/2007<sup>3</sup>. فعقد الإيجار يحدد العلاقة بين المؤجر و المستأجر ويرسم حدود كل منهما، وللوصول إلى نقطة توافق بين مصالح الطرفين كان من الضروري على المشرع أن يتدخل بإصدار تشريع عادل يساعد على إقامة هذه العلاقة على أساس من العدالة و تحقق التوازن بين حقوق والتزامات الطرفين، لذا أصدر القانون رقم 07/05 منظما لأحكام عقد الإيجار.

لم يعطي المشرع في ظل القانون القديم تعريف لعقد الإيجار، وإنما إكتفى بالإشارة إلى أن الإيجار ينعقد بين المؤجر و المستأجر، لكن بعد التعديل الذي إستحدثه المشرع بموجب القانون رقم 07/05 السالف الذكر، وتحديدًا في الفقرة الأولى من نص المادة 467 منه أصبح عقد الإيجار ذا طابع إيجابي، إذ يلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة لقاء بدل الإيجار الذي يلتزم

<sup>1</sup> أمر 58/75 يتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26/09/1975 الجريدة الرسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي 93/03 المتضمن النشاط العقاري المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01/03/1993 الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة 06/03/2011.

<sup>3</sup> القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل و المتمم للقانون المدني المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31، سنة 2007

## مقدمة

المستأجر بدفعه لصاحب العين. غير أن هذه العلاقة التي تجمع بين المالك و المستأجر تولد آثار تتمثل في جملة من الإلتزامات تقع على عاتق كل منهما. وبالتالي الآثار التي تترتب عن الإيجار لا تنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع بل يعطيه حق الإنتفاع بهذا الشيء فقط وهذا الحق شخصي, لا عيني بالنسبة للمستأجر. يعتبر عقد الإيجار من عقود مدة إذ يلعب الزمن دورا أساسيا في إنعقاده. كما إتجه القانون المدني إلى جعل عقد الإيجار عقدا شكليا بعدما كان عقدا رضائيا بموجب المرسوم التشريعي 93/03 المتضمن النشاط العقاري في المادة 21 وكذا بموجب القانون رقم 07/05 المتمم للقانون المدني وفي حالة تخلفها يعتبر العقد باطلا ثم تأتي مرحلة إنقضاءه فينقضي بإنتهاء مدته وهو مصيره الطبيعي أو قبل إنقضاء مدته لأسباب تعترض السير العادي. وتأسيسا لما سبق بيانها فقد إختارنا لبحثنا هذا العنوان وهو أحكام عقد الإيجار المدني وفقا للتشريع الجزائري .

**1 - أهمية الموضوع:** يستمد بحثي أهميته من أهمية الموضوع الذي أعالجه, فعقد الإيجار يعتبر من أهم العقود المسماة الواردة على الإنتفاع بالشيء وأكثرها تداولا بين الأشخاص نظرا لطابع الإقتصادي والإجتماعي الذي يكتسبه. ومن ثمة فإن أهمية بحثي تتمثل في دراسة دقيقة لموقف التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة في تنظيم هذا الموضوع محل الدراسة.

**2 - أسباب إختيار الموضوع:** إن سبب إختياري لهذا الموضوع راجع في بداية الأمر إلى المكانة التي يحظى بها عقد الإيجار سواء من الناحية الإقتصادية أو الإجتماعية، وأن جل العقود المسماة إستفادت بقدر كافٍ من البحوث التي ساهمت في شرح النصوص المنظمة لها، أما الإيجار لم ينل الحصة الكافية رغم كثرة النصوص المنظمة له، وكذا إهتمام المشرع بإيجار العقارات وإهماله للمنقولات.

فعقد الإيجار يعد الدستور المنظم للعلاقات التي تشمل طائفة المؤجرين و المستأجرين.

ونظرا لهذه الأسباب رأينا أنه من المستحسن إختياره ليكون موضوع بحثنا, الذي سنحاول عبر مختلف مراحل دراسة المسائل المتصلة بهذا الموضوع. والبحث عن اجابة للإشكالية الرئيسية.

3 - الإشكالية: أما الإشكالية الأساسية التي ننطلق منها لمعالجة الموضوع تتجلى في: كيف عالج المشرع الجزائري عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري؟

4 - المنهج المتبع: لمعالجة هذا كله نحاول تقديم دراسة إستقرائية تحليلية للنصوص والأحكام الواردة وإستنباط أوجه الإختلاف بينهما قبل وبعد التعديل, معتمدين على الدراسة المقارنة كلما دعت الضرورة إلى ذلك كون أن القانون الجزائري يشترك في الكثير من المواطن مع القانونيين المصري والفرنسي باعتبارهما أحد أهم المصادر التاريخيه له . إلى جانب المنهج التاريخي لعرض مختلف مراحل تطور الإيجار.

5 - الخطة: وفي سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا الدراسة إلى فصلين :

تناولنا في الفصل الأول: ما هية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري.

وبالنسبة للفصل الثاني فقد تناولنا فيه آثار عقد الإيجار المدني و إنقضاؤه .

أنهيتها بخاتمة جمعت فيها أهم ما تم التوصل إليه من نتائج

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

باعتبار عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، لما يقوم به من دور عظيم في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، لأن كل فرد في المجتمع يمكن أن يكون طرفا في علاقة ايجارية سواء كان مؤجر أو مستأجر، فالمشرع الجزائري أعطى إهتماما كبيرا لعقد الإيجار وذلك يظهر بجلاء من خلال أحكام القانون المدني بإدخاله تعديلا حديثا على القانون المدني بموجب القانون 07/05 "1" المؤرخ في 13 ماي 2007 عدل بموجبه أحكام كل من الأمر 58\_75 المتضمن القانون المدني و المرسوم 03\_93 المتضمن النشاط العقاري، لذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، بحيث نتناول في المبحث الأول مفهوم عقد الإيجار، كما يتطلب لإبرام عقد الإيجار أركان يستوجب توفرها ليكون عقدا صحيحا وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار.

دراسة عقد الإيجار في ضوء أحكام القانون المدني تستلزم معرفه مفهوم عقد الإيجار وبالتالي سنتطرق في هذا المبحث في المطلب الأول إلى تعريف عقد الإيجار وطبيعته القانونية وفي المطلب الثاني إلى أهمية عقد الإيجار وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود.

#### المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وتحديد طبيعته القانونية.

نبين في هذا المطلب تعاريف مختلفة لعقد الإيجار المدني وذكر طبيعته القانونية.

<sup>1</sup> قانون رقم 07/05 المعدل و المتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار.

نحاول تعريف عقد الإيجار لغة ثم اصطلاحاً وموقف الشريعة الإسلامية من الإيجار.

أولاً: تعريف الإيجار لغة

لفظ مأخوذ من مادة أجر والأ أساس من العدالة و تحقق التوازن بين حقوق والتزامات الطرفين، لذا أصدر القانون رقم 07/05 منظماً لأحكام عقد الإيجار. جر هو الجزاء على العمل أو الثواب عليه ويقال الأجرة أي ما أعطي من أجر، وهي أيضاً الكراء.<sup>1</sup>

ثانياً: تعريف الإيجار اصطلاحاً.

الإيجار عبارة عن عقد يرد على منفعة الأشياء أو الأعمال في مقابل عوض<sup>2</sup>، وهذا الأجر إما أن يكون نقوداً أو تقديم أي عمل آخر.

ثالثاً: تعريف عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية.

الإيجار أو الإجارة في الشريعة الإسلامية فتعرف بأنها عقد تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة.<sup>3</sup>

الإجارة شرعاً كما عرفها فقهاء الحنابلة هي عقد على منفعة معلومة مدة معلومة من عين

معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم. وهذا التعريف شامل لكل التعاريف التي

جاءت بها المذاهب الأخرى.

<sup>1</sup> محمد بن مكرم بن علي ابن منظور، لسان العرب، دارصادر، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 1414هـ، ج4، ص10.

<sup>2</sup> جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص15.

<sup>3</sup> محمد علي محبوب، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة، شركة الاعلانات الشرقية، دار الجمهورية للصحافة، د.ت.ن، ص 274.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

والإيجار في الفقه الإسلامي يمتاز بجملة من الخصائص فهو عقد مسمى وملزم لجانبين

فبمجرد إنعقاده يرتب إلتزامات في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر. "1"

الجدير بالذكر أن الشريعة الإسلامية تعتبر الإيجار كأنه بيع، والفرق بين الإثنين يكمن فقط في

كون الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري هو حق الملكية، بينما ينتقل من المأجر إلى المستأجر حق المنفعة.

الفرع الثاني : تعريف عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وعناصره.

تناولنا في هذا الفرع تعريف عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري.

- المشرع الجزائري قبل التعديل في نص المادة 467 من القانون القديم نص على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر"، فإنه لم يعطي تعريفا خاصا لعقد الإيجار بل إقتصر على أن عقد الإيجار يتم بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر دون أن يحدد العناصر الخاصة به. أما بعد التعديل الأخير وبموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 بأنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"2.

عناصر العقد التي تضمنها التعريف:

- العين المؤجرة: وهي الشيء المعين بالذات غير القابل للاستهلاك.

- الأجرة: وهي ذلك المقابل الذي يلتزم المستأجر به مقابل إنتفاعه بالعين المؤجرة.

<sup>1</sup> جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

- **المدة:** إن تمكين المؤجر المستأجر من الإنتفاع يجب أن يكون مستمرا لمدة معينة. ذلك أن المدة هي مقياس الإنتفاع والأجرة مقابل الإنتفاع.

وهذا التعريف نجده أيضا في القانون المدني المصري،<sup>1</sup>، كذلك القانون المدني الفرنسي في مادته 1907 التي تنص على أنه: "عقد يلتزم به أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء في مدة معينة بأجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها"<sup>2</sup>.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للإيجار .

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار بعد التعديل الأخير في المادة 467 من القانون المدني الجزائري على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا" ، والتساؤل المطروح هنا هل الإلتزام الذي يقوم به المؤجر سلبي أم إيجابي؟ وهل حق الإيجار حق شخصي أم عيني؟

**أولا:** من خلال النصوص السابقة التي عرفت الإيجار يتضح أن إلتزام المؤجر يتراوح بين كونه عملا إيجابيا، إذ يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع وليس عملا سلبيا يتمثل في الترك. فلا يكلف المؤجر إلا بترك المستأجر ينتفع بمرافق الشيء المؤجر ومنافعه، بإعتبار الإيجار تملك منفعة. وهذا الفرق يرتب أثارا مهمة بإعتباره عملا إيجابيا تتمثل في إلزام المالك وهو المؤجر بأن يهيئ العين

1- المؤجرة بما يمكن المستأجر من الإنتفاع بها ويقع عليه عبء صيانتها وترميمها قبل أن ينتفع بها المستأجر. بينما لا يلتزم المؤجر في الحالة السلبية إلا بتسليم العين بالحالة التي هي عليها في

وقت معين

<sup>1</sup> نص المادة 558 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> Béatrice bourdelois, droit civil ,les contrats spéciaux, ( les contrats portant sur une chose les -contrats prestation de service, les contrats aléatoire les contrats portant sur les litiges) dalloz ,France ,2009, pp32

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

لإبتداء الإنتفاع.<sup>1</sup>

ثانيا: فيما يتعلق بطبيعة حق المستأجر هناك من أهل القانون من جعله حقا شخصيا ومنهم من جعله حقا عينيا ولكل منهم حججه.

**1-الرأي الأول:** يرى أصحابه بأن حق الإيجار يبقى دوما حقا شخصيا وحججهم في ذلك:

- أن حق المستأجر يعد منقولا سواء كان محل الإيجار عقارا أم منقولا، لأن المؤجر لا يلتزم بموجب عقد الإيجار بنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر ، وإنما يلتزم بالقيام بعمل وهو تسليم العين المؤجرة خاليا من الشواغر ويعتبر هذا الحق مالا منقولا حتى لو كان المؤجر عقارا.
- لا يستطيع المستأجر أن يدفع بنفسه التعرض القانوني الصادر عن الغير، بل لابد ان يخطر المؤجر بذلك.

- تكون المحكمة المختصة بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالإيجار هي المحكمة التي يقع فيها موطن المدعى عليه، بينما تقام دعاوى الحق العيني في المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المؤجر.

**2-الرأي الثاني:** الإيجار حق عيني.

- هناك فريق من الشراح قرر أن للمستأجر، زيادة على الحق الشخصي الممنوح له، حقا عينيا

على الشيء المؤجر. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد المنعم البدرابي، العقود المسماة: الإيجار والتأمين، الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، القاهرة، مصر، 1961، ص7-8.

<sup>2</sup> إبراهيم عنتر فتحي الحياي، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار - دراسة مقارنة، دار الحامد، ط1، عمان، الأردن، 1433هـ-2012م، ص27.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

وهو الرأي الذي تبنته بعض المحاكم الفرنسية في بعض قراراتها وأيدهم في ذلك جانب من الفقه الفرنسي منهم ميلان و تروبلنج وجوزون المقابل لنص المادة 469 مكرر 3 من التقنين المدني الجزائري ودليلهم في ذلك ما يلي:

\_ سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد عند إنتقال العين المؤجرة إليه ، إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل إنتقال الملكية. حيث يمنحون للمستأجر حق إستيفاء المنفعة من العين المؤجرة ما دامت مدة الإيجار لم تنتهي حتى ولو إنتقلت ملكية العين إلى شخص آخر.

- إمكانية قيام المستأجر بدفع التعرض المادي الصادر عن الغير بنفسه دون اللجوء إلى المؤجر مستعملا دعاوى الحيابة.<sup>1</sup> "

- القانون الفرنسي يشترط تسجيل عقد الإيجار إذا تجاوزت مدته 12 سنة، فهو حق عيني بدعوى أن الحقوق العينية وحدها هي التي يقتصر عليها التسجيل. ومثال ذلك ما ورد في المادة 17 من الأمر 74-75<sup>2</sup> التي توجب شهر عقود الإيجار التي تجاوزت مدتها 12 سنة، والشهر إنما هو مقرر للحقوق العينية فقط.

---

<sup>1</sup> المادة 487 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007 و التي جاء فيها : "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة و للمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيابة "

<sup>2</sup> الأمر 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

المطلب الثاني: أهمية عقد الإيجار وخصائصه .

يلعب الإيجار دورا مهما في المجتمع بحيث له أهمية من الناحية الإجتماعية والإقتصادية والقانونية، وكذلك يشمل على خصائص تميزه عن غيره من العقود.

الفرع الأول: أهمية عقد الإيجار.

سنتعرض في هذا الفرع لأهمية عقد الإيجار التي ساهمت في ظهوره وتعريفه.

أولا: أهمية عقد الإيجار من الناحية الإجتماعية.

فمن الناحية الإجتماعية يعد الإيجار الأداة القانونية التي يتمكن غير القادر من خلالها من الحصول على مسكن، إذ ليس في مقدور كل شخص أن يمتلك مسكن، ولهذا يكون الإيجار هو وسيلة إشباع تلك الحاجة الأساسية. كما أن الإيجار قد يكون هو وسيلة توفير مصدر الرزق

للشخص عن طريق ايجار الأراضي الزراعية المملوكة لغيرهم. كما أن التأجير يوفر للمهني أو الحرفي المكان المناسب لممارسة نشاطه وبالتالي الحصول على الرزق.<sup>1</sup>

ثانيا: أهمية عقد الإيجار المدني من الناحية الإقتصادية.

كما تكون لعقد الإيجار أهمية بالغة من الناحية الإقتصادية، فأصحاب الثروات قد يعجزون عن إستثمارها بأنفسهم ، فيلجؤون إلى تأجيرها لمن يستطيع إستثمارها لتحقيق الربح.

ثالثا: أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية.

فتظهر أهمية الإيجار من الناحية القانونية في إنتشار هذا العقد بين الأفراد ، وهذا ما يجعل إحتتمالات المنازعات الناشئة عنه كثيرة، وكون الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر على إتصال دائم طوال مدة

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، العقود المسماة (المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص 207.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

الإيجار مما قد يثير المنازعات. "1"

مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته. وهذا يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليهم في معاملاتهم.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار.

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص تسمح لنا بتمييزه عن العقود الأخرى، نذكر مايلي:

**أولاً: الإيجار عقد شكلي بأصل رضائي.**

عقد الإيجار رضائي بالأصل أي أنه لا يشترط لإنعقاده أي شكل خاص، بل يتم بمجرد تبادل الإرادتين المتطابقتين، وهذا هو الأصل في الإيجارات التي عقدت قبل 1993. غير أن المشرع الجزائري قرر إفراغ عقد الإيجار في شكل معين وذلك بمقتضى نص المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتضمن النشاط العقاري قد نص في المادة 21 الفقرة الأولى على ما يلي " تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى "

يتبين من هذا النص أن المشرع أوجب إبرام عقد الإيجار طبقا لنموذج معين كما أوجب أن يتم ذلك كتابة وتمت المصادقة على النموذج بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69/94<sup>2</sup>

و المشرع لم يشترط الكتابة الرسمية بل يمكن أن تكون عرفية ولكن يجب أن تتم وفقا للنموذج

<sup>1</sup> السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار و العارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص، 25.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 والمتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، جريدة رسمية عدد 17 .

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ولم يرتب المشرع على تخلف هذه الشكالية البطلان وإنما رتب عليها معاقبة المؤجر إذ تنص المادة 21 الفقرة الثانية من المرسوم 03|93 على أنه "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها"

ففي حالة عدم كتابة عقد الإيجار يعاقب المؤجر ولكن يبقى قائماً بينه وبين المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة شريطة أن يكون للمستأجر وصل يمكنه أن يثبت به العلاقة الإيجارية وأصبح نص المادة 467 ينص الآن صراحة على بطلان عقد الإيجار إذا لم يكن مكتوباً فالشكالية صارت ركناً في عقد الإيجار.

### ثانياً: الإيجار عقد معاوضة.

حيث يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلاً لما يعطيه، سواء كان ذلك نقداً أم بتقديم عمل ما. بخلاف عقد العارية الذي يتمكن فيه المستعير بإستعمال شيء مدة معينة دون عوض<sup>1</sup>.

### ثالثاً: الإيجار عقد ملزم للجانبين.

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين حيث يولد إلتزامات متقابلة تقع على كل من أطرافه، فالمؤجر يلتزم بتمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبإجراء الترميمات التأجيرية وترتبط الإلتزامات الطرفين إرتباطاً بحيث إذا أبطل إلتزام أحدهما أو انقضى بطل إلتزام الآخر أو إنقضى كذلك. وطالما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإنه يخضع لقواعد الفسخ<sup>2</sup> إذا أخل أحد أطرافه بإلتزامه من إلتزاماته.

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر و لبنان، ج3: عقد الإيجار، دار النهضة العربية، بيروت 1995، ص 10.

<sup>2</sup> عبد المنعم البدر، المرجع السابق، ص 8.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

رابعاً: الإيجار من عقود المدة ( زمني أو مستمر).

بالرغم من أن عقد الإيجار يترتب إلتزامات على عاتق الطرفين فور إنعقاده، إلا أن تنفيذها لا يكون إلا خلال مدة زمنية تطول أو تقصر، لما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري، فإن عقد الإيجار من عقود المدة. وهي العقود المستمرة في الزمان، فتقاس الإلتزامات فيه بالوحدات الزمنية، ومدة إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقاً الأجرة، وأهمية الزمن فيه تتجلى أيضا في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثر رجعي ولا يمكن إرجاع المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد.

فإذا افسخ الإيجار فإن الآثار التي تمت قبل فسخه تظل قائمة أو تأخذ بعين الإعتبار فإذا استعمل المستأجر العين فيجب إقتطاع الأجرة المقابلة للمدة التي أستعمل فيها العين<sup>1</sup>

بعد تعديل القانون 07/05 حيث جعل المشرع قيام الإيجار مرتبطاً بالمدة الزمنية المحددة له، وفي حالة عدم تحديدها كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً، المادة 469 مكرر 1 قانون مدني لينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها، دون حاجة إلى التنبية بالإخلاء}. فالمستأجر لن يستفيد من تمديد لعقد الإيجار وبشروطه الأولى ولمدة غير محدودة، في حالة إنتهاء المدة والتجديد الضمني كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل القانون المدني 1975 في المادة 474 فقره 2، والمادة 509 (ملغتان)، ومن ثمة إستبعد المشرع العقود غير محددة المدة والعقود الأبدية لأنه على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة أو بدل الإيجار التي يستحقها المؤجر، من ناحية أخرى نجد المشرع في المادة 468 من تعديل 07/05 نص على أنه يجوز للشخص الذي لا يملك إلا القيام بأعمال الإدارة أن يبرم عقود الإيجار، غير أنه لا يجوز له أن يبرم عقد إيجار لمدة تزيد عن ثلاثة (3) سنوات

<sup>1</sup> محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تعديل القانون المدني، مطبوعات جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 24.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، وفي حالة ما إذا أبرم عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث (3) فإن مدة سريان الإيجار تقتصر على ثلاث (3) سنوات فقط ، ولا يعتد بالمدة الزائدة.

**خامسا: الإيجار من العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء.**

أي أنه يرد على منفعه الشيء دون ملكيته، أي أنه لا يخول للمستأجر تملك العين المؤجرة بل منفعتها مدة من الزمن، إذا إنقضت عادت العين إلى صاحبها وهذا يستلزم بالضرورة أن يكون محل الإيجار من الأشياء غير قابلة للإستهلاك.<sup>1</sup>

**سادسا: عقد الإيجار ينشئ إلتزامات شخصية**

لما كان عقد الإيجار من العقود التي تنشئ حقوقا شخصية للمستأجر على العين المؤجرة ولا تمنحه حقوقا عينية، بل ينشأ حقا شخصيا أي حق مديونية يقتصر على الإنتفاع بالعين المؤجرة بعد تمكين المؤجر له شخصيا. يترتب على ذلك إعتبار عقد الإيجار من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف كما هو الحال في عقد البيع.

**الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود.**

بالرغم من أن عقد الإيجار له ما يميزه عن غيره من العقود، إلا أن هذا لا يمنع من إشتباهه ببعض العقود في حالات محددة ،وهذا ما سنتناوله على التوالي:

**أولا: الإيجار والبيع.**

هناك عدة صفات تقرب عقد الإيجار من عقد البيع، فكلاهما ملزم للجانبين وبعوض.

<sup>1</sup> نبيل ابراهيم سعد،العقود المسماة،الايجار في القانون المدني،و قوانين ايجار الأماكن،منشأة المعارف،الاسكندرية،2003،ص13.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

غير أننا نجد فروقات هامة تميز كل عقد عن الآخر، حيث نجد أن عقد البيع يؤدي إلى نقل الملكية إلى المشتري وبالتالي يعتبر البيع من أعمال التصرف، في حين أنه لا ينتج عن عقد

الإيجار سوى نقل التمتع، إذ يقتصر التزام المؤجر على تمكين المستأجر من الإنتفاع بالشيء المؤجر<sup>1</sup> وبالتالي يعتبر عقد الإيجار من أعمال الإدارة.

كذلك من الفروقات نجد أن عقد البيع عقد غير مستمر بينما عقد الإيجار فهو مستمر وممتد، وفيما يتعلق بالثمن ففي عقد البيع يكون مبلغا من النقود، أما في عقد الإيجار فقد يكون نقودا أو غير نقود.

### ثانيا: الإيجار والشركة.

في عقد الشركة الشيء المشترك يستغله الشركاء، ويقتسمون الأرباح والخسائر،<sup>2</sup> وفي عقد الإيجار المستأجر يدفع أجرة للمؤجر، وهو حر في إستغلال المحل المؤجر دون التصرف فيه بالبيع. كما أن الربح والخسارة تكونان للمستأجر.

### ثالثا: الإيجار والعارية.

يعرف المشرع الجزائري العارية في المادة 538ق.م.ج على أنها: "عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للإستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الإستعمال".

فعقد العارية كعقد الإيجار كلاهما يرد على منفعة الشيء دون ملكيته، إلا أن الإنتفاع في الإيجار يكون بمقابل بينما تبرعيا في العارية.

<sup>1</sup> عبد السلام سعيد سعد، الوجيز في العقود المدنية، المسماة، دار النهضة العربية، مصر، 1994، ص25.

<sup>2</sup> جوحازم ليلي، عجيسي سعيدة، عقد الإيجار في التشريع الجزائري، منكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2001-2002، ص10

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

### رابعاً: الإيجار والوديعة.

تعرف الوديعة بمقتضى المادة 590 من القانون المدني الجزائري على أنها "عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وأن يرده عينا"

ويختلف عقد الوديعة عن عقد الإيجار حيث هذا الأخير يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة. وهذه الأخيرة تكون عقاراً أو منقولاً أما العين المودعة فهي منقول، كما يلتزم حافظ الوديعة أن يرد الشيء المودع عند إنتهاء الأجل وقبل أن ينتهي الأجل أما المستأجر فلا يرد الشيء إلا بعد إنتهاء مدة الإيجار.

### خامساً: الإيجار والوكالة.

الوكالة تطبيقاً المادة 571 من ق م ج عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه فعقد الإيجار يعتبر من العقود الواردة على المنفعة أي الإنتفاع بالعين المؤجرة، أما عقد الوكالة يعتبر من العقود الواردة على العمل ويختلف عقد الوكالة عن عقد الإيجار أيضاً في أن محلها هو تصرف قانوني بينما يكون محل عقد الإيجار عملاً مادياً، وأن الوكيل يعمل عادة بإسم الموكل ويمثله، أما المستأجر فلا يمثل المؤجر وتنتهي الوكالة بوفاء الموكل، ولا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر<sup>1</sup>

### سادساً: الإيجار والمقاولة.

عرفها المشرع الجزائري في المادة 549 من القانون المدني بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر .

<sup>1</sup> عدنان ابراهيم السرحان، العقود المسماة في المقاولة، الوكالة، الكفالة، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1996، ص

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

يختلف عقد المقاولة عن عقد الإيجار كون المقاولة ترد على عمل المقاول بينما يرد الإيجار على الإنتفاع بالشيء.

### المبحث الثاني: إنعقاد الإيجار المدني.

إن عقد الإيجار المدني رغم خصوصية طبيعته القانونية إلا أنه كغيره من العقود يستلزم لإنعقاده إجتماع جملة من الشروط نفس شروط الإنعقاد التي يتطلبها القانون في العقود بصفة عامة وهي الرضا والمحل والسبب<sup>1</sup>

ولقد إستحدثت المشرع الشكلية في عقد الإيجار بعدما كان هذا الأخير عقدا رضائيا بحيث جعلها ركنا في العقد حيث لا يتم إثباته إلا بها.

وهذا ما سنقوم بدراسته من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: أركان عقد الإيجار.

المطلب الثاني: شكل عقد الإيجار.

### المطلب الأول: أركان عقد الإيجار.

للإيجار أركان لابد منها حتى يقوم، تتمثل أساسا في التراضي، الذي يعد أول وأهم ركن ينبني

عليه، ثم ركن المحل والذي يمكن أن ينقسم على أساس الإلتزامين المتقابلين: إلتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، ويقابل هذه المنفعة إلتزام المستأجر بدفع الثمن.

أما السبب في عقد الإيجار أن يكون مشروعاً، غير مخالف للنظام العام والآداب.

الفرع الأول: التراضي.

<sup>1</sup> فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، العقد بالارادة المنفردة، الفعل المستحق للتعويض، الاثراء بلا سبب، القانون ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2009، ص 55.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ينعقد الإيجار بتراضي طرفيه وبتطابق إرادتهما دون الإخلال بالنصوص القانونية<sup>1</sup>

بحيث يصدر إيجاب من أحدهما ويقابله قبول من الآخر، و يجب أن تتجه إرادة كل طرف إلى إبرام عقد إيجار لا غيره بحيث يجب أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية المكونة لعقد

الإيجار وهي طبيعة العقد، الشيء المؤجر، الأجرة والمدة<sup>2</sup>

**أولاً: صحة التراضي.**

حتى ينعقد الإيجار صحيحا يجب أن تتوافر في التراضي شروط صحته، وهي شروط صحة إرادة المؤجر و المستأجر، أي أن تكون إرادتهما سليمة خالية من العيوب، تهدف إلى إحداث أثر قانوني، وأن تتوافر الأهلية في كل منهما عند انعقاد الإيجار.

### 1- خلو الإرادة من العيوب.

يخضع عقدا الإيجار كغيره من العقود للقواعد العامة في شأن عيوب الإرادة فيكون العقد قابلا للإبطال إذا شاب إرادة أحد المتعاقدين عيب من عيوب الإرادة وهي الغلط، التدليس، الإكراه والإستغلال.

### 2- الأهلية:

لا يكفي لصحة الإرادة أن تكون خالية من العيوب، بل يجب كذلك أن تكون هذه الإرادة صادرة من ذي أهلية، وهذه الأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر و المستأجر (وذلك بإتمام 19 سنة كاملة)<sup>3</sup> إذا كان يباشران العقد بنفسهما، أو في من ينوب عنهما. والعبرة بتوفر الأهلية عند انعقاد الإيجار وعند تجديده بعد إنقضاء مدته، فإذا توفرت في هذا الوقت إنعقد الإيجار صحيحا، وإستمر كذلك طوال مدته

<sup>1</sup> نص المادة 59 من الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 السالف الذكر.

<sup>2</sup> علي هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2010، ص 219.

<sup>3</sup> نص المادة 40 من الامر رقم 58/75 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 السالف الذكر.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

حتى لو إعتري أحد المتعاقدين أو كلاهما خلال مدة سريانه سبب يزيل الأهلية عنه أو ينقصها فنلاحظ أن المشرع الجزائري قد نص على ضرورة توافر الأهلية في المواد 78 و79 و80.

### أ- الأهلية بالنسبة للمؤجر:

القاعدة أن الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف فيكفي إذا أن يكون المؤجر متوفرا على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، وقد نصت المادة 40 من ق م على ما يلي: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشرة (19) سنة كاملة. في التقنين المدني الجزائري.

أما بالنسبة للمميز الذي لم يبلغ سن الرشد فهو ناقص الأهلية فتكون تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعا محضا وتكون باطلة متى كانت ضارة ضررا محضا، أما التصرفات الدائرة بين

النفع والضرر فتكون قابلة للإبطال لمصلحته وتكون خاضعة لإجازة الولي أو الوصي وهذا تطبيقا لنص المادة 83 من ق. أ . فناقص الأهلية البالغ 18 سنة والمأذون له بإدارة أمواله فإن إيجاره يقع صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية شرط أن لا يتجاوز ثلاث (03) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

أما إذا كان الشخص عديم التمييز (سنة يقل عن 13 سنة) أو كان مجنونا أو معتوها فإنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية، فلا يملك لا أهلية الإدارة ولا أهلية التصرف ومن ثمة لا يجوز له إيجار أمواله والإيجار الذي يصدر منه يقع باطلا<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى م 107 ق.أ.ج نجدها تنص "تعتبر تصرفات المحجور عليه بعد الحكم باطلة وقبل الحكم إذا كانت أسباب الحكم ظاهرة وفاشية وقت صدورها".

<sup>1</sup> نص المادة 82 من القانون 11/84 المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 السالف الذكر.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ب/ الأهلية بالنسبة للمستأجر:

مثما هو الشأن بالنسبة لأهلية التأجير فالإستئجار كذلك هو من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، بالتالي يجب أن يكون المستأجر أهلا لمباشرة الإستئجار، فيجب أن يكون قد بلغ سن الرشد وهي (19) سنة كاملة.

أما إذا قام ناقص الأهلية بالإستئجار سواء كان ذلك لصغر سنه أو كان سفيها فإن إستئجاره لا يكون صحيحا و يكون قابلا للإبطال لمصلحته، إلا إذا أجازة الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل. "1"  
الفرع الثاني: المحل.

يتمثل المحل في عقد الإيجار بالشيء الذي يتفق عليه الطرفان (المؤجر و المستأجر) على أن يضعه أحدهما تحت تصرف الطرف الآخر للانتفاع به.

ويتعلق المحل بعملية قانونية مزدوجة يتمثل في الشيء المأجور والأجرة التي هي بدل الانتفاع والمدة  
أولا؛ الشيء المؤجر.

يقصد بالشيء المأجور العين المؤجرة التي يضعها المؤجر تحت تصرف المستأجر لمدة معينة  
وضمن أجر معلوم يقدمه للمستأجر.

### 1- شروط الشيء المؤجر:

شروط الشيء المؤجر هي القواعد التي تقتضيها القواعد العامة وهي:

<sup>1</sup> غرمول أمينة، أحكام الإيجار المدني في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم 05/07 (المؤرخ في 13 ماي 2007)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم - كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014/2015، ص42

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

- أن يكون موجودا أو قابلا للوجود.

- أن يكون معينا أو قابلا للتعيين.

- أن يكون غير قابل للاستهلاك.

- أن يكون قابلا للتعامل فيه.

أ- أن يكون موجودا أو قابلا للوجود:

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا وقت العقد، فإذا لم يكن الشيء المأجور موجودا، وقع العقد باطلا لإنعدام المحل. ولكن إذا كان الشيء المراد إستجاره وقت إبرام العقد غير موجود لكنه ممكن للوجود في المستقبل يكون صحيحا. كإيجار شقة في عمارة لم يتم بناءها بعد.

أما إذا أجر شخص دار ظن أنها موجودة وهي غير موجودة أو أجر المستأجر حقه من الباطن ثم تبين أن الإيجار الأصلي باطلا فليس له حق بأجره، كان هذا الإيجار باطلا وذلك لإنعدام المحل. وإذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد وقبل التسليم فإن العقد صحيح لكنه يفسخ بقوة القانون لتعذر شرط المنفعة.

كما يمكن أن يكون الشيء المؤجر موجودا، لكن هلك هلاك كلياً قبل إبرام العقد وبالتالي يعد هذا الإيجار باطلا وذلك لإنعدام المحل، مثال ذلك إحتراق العين المؤجرة قبل الإيجار. كما يبطل الإيجار في الجزء الذي هلك جزئياً، ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي.

كما يبطل الإيجار في حالة إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك.

أما إذا كان الهلاك جزئياً قبل إبرام العقد فللمستأجر الخيار بين طلب إنقاص الأجرة بنسبة نقصان المنفعة أو الإمتناع عن التعاقد.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

أما إذا هلك العين كلياً بعد العقد فينفسخ العقد، بحيث يظهر أن الفسخ هو جزاء يترتب على إمتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ ما إلتزم به<sup>1</sup>. أما إذا كان الهلاك جزئياً فللمستأجر أن يطلب بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو طلب الفسخ إذا كان الجزء الباقي لا يصلح للإستعمال الذي قصده وفقاً للمادة 481 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني: "إذا هلك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون.

إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للإستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الإستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار.

ب/ أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين:

فإذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات، فيذكر كل مواصفاته مما يميزه عن غيره كتحديد موقع العقار. ففي إيجار طابق أو شقة في منزل معين يجب أن يتحدد رقم الطابق أو الشقة.

أما بالنسبة للشيء المعين بالنوع فإنه يتعين بذكر نوعه ومقداره، و يكفي أن يعين الشيء بنوعه فقط إذا تضمن العقد الأسس ما يمكن من تعيين مقداره فيما بعد، ففي هذه الحالة لا يكون محل الإلتزام معيناً وإنما قابلاً للتعيين.

أما في حالة عدم تعيين الشيء المؤجر، ولم يكن قابلاً للتعيين يعد عقد الإيجار باطلاً.

تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار..

<sup>1</sup> علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 429.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ج: أن يكون الشيء المؤجر قابل للتعامل فيه:

يجب أن يكون الشيء المؤجر يصلح ويصح التعامل فيه "1"، أما في حالة خروج الشيء المؤجر عن هذه القاعدة إما بطبيعته أو للغرض المعد له فلا يكون محلا لعقد الإيجار، كما هو الحال أيضا إذا كان التعامل فيه غير مشروع.

د- يجب أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للإستهلاك: بما أن عقد الإيجار وارد على منفعة وبالتالي يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار، وبهذا وجب أن يكون الشيء المؤجر ليس من الأشياء القابلة للإستهلاك .

### 2 / أنواع الشيء المؤجر:

أ/ الأشياء المادية: تتنوع وتتعدد الأشياء المؤجرة من عقارات ومنقولات.

-العقارات: أهم ما يرد عليه الإيجار في العقارات، المباني والأراضي الزراعية، كما يرد الإيجار على الأراضي لإستغلالها ملعب أو معرض، ويرد الإيجار على المناجم والمحاجر ويكون تأجيرها لإستغلالها في مقابل أجرة دورية.

-المنقولات: التي يرد عليها الإيجار هي السيارات والطائرات، الماكنات المختلفة، ولقد كثر إيجار المنقولات لما أصبحت تحضى به من قيمة إقتصادية كبيرة بفضل تطور العلم والتكنولوجيا.

ب/ بالنسبة للأشياء المعنوية وما يقره القانون للشخص على شيء معنوي يبرز فيه قدراته الذهنية والفكرية في الإبداع، نجد حقوق المؤلف، حقوق الملكية الصناعية وحقوق الملكية التجارية، كل هذه الأشياء يمكن أن يرد عليها عقد الإيجار ما لم يوجد نص قانوني يمنع التعامل فيه، أو يوجد إتفاق يقيد الحق في تأجيرها.

<sup>1</sup> نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 232.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

### ثانيا/ الأجرة.

الأجرة هي العوض المادي الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر لقاء إنتقاعه بالشيء المؤجر لمدة زمنية<sup>1</sup>

ولا لزوم أن تكون الأجرة مبلغا من النقود ،وعلى ذلك يجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ، ويصبح ملكا للمؤجر عند نهاية الإيجار، أو ترميمات يقوم بها داخل العين المؤجرة مقابل الأجرة. أما فيما يخص كيفية تقدير الأجرة فيعود إلى طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) وهذا ما يتضح في نص المادة 2|467 من ق م ج على أنه: "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر" ويترتب على عدم تحديدها بطلان عقد الإيجار . فإذا كانت الأجرة نقدا فيجب أن يحدد المبلغ الذي يدفع في فترات زمنية معينة، فإذا كانت الأجرة عملا يقدمه المستأجر كإصلاحات يقوم بها في العين المؤجرة أو تحسينات فلا بد من تحديدها.

### 1/ شروط الأجرة:

يجب أن تكون الأجرة جدية فإذا كانت صورية بطل العقد، كما لا يعد إيجارا الإيجار المشتمل على أجرة تافهة، أما إذا كانت بخسة ففي هذه الحالة لا تؤثر في صحة العقد، فالأجرة يجب أن تكون حقيقية وغير تافهة لأن الأجرة التافهة هي التي لا تتناسب مع المنفعة التي سيحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة، فنكون أمام إنعدام العقد فدفعها أو عدم دفعها نفس الشيء، فلا ينعقد عقد الإيجار بهذه الأجرة ،ولكنه يتحول إلى عقد آخر كعقد العارية، أما المشرع الجزائري في القانون المدني فقد رتب إبطال عقد الإيجار إذا تضمن هذا الأخير غبنا للمؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 90 من ق.م.ج: "إذا كانت إلتزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليها هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع إلتزامات المتعاقدين الآخر وتبين أن المتعاقدين المغبون لم يبرم العقد إلا أن المتعاقد

<sup>1</sup> آدم وهيب النداوي، العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 1999، ص 138.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

الآخر قد إستغل فيه طيشا بينا أو هوى جامح جاز للقاضي بناءا على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو ينقص من إلتزامات هذا المتعاقد".

كما يجب أن تكون الأجرة مشروعة، فلا يجوز أن تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة<sup>1</sup> مثل ذلك إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل ذلك الإنتفاع ، الأجرة تستغل في أغراض مخالفة للنظام العام والآداب العامة كالقمار والدعارة.

كما يجب أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعين، و يتم تحديد الأجرة بمبلغ معين أو بأقساط متساوية عن كل مدة معينة، وقد تدفع الأجرة إجماليا ، أو بأقساط متتالية.

كما يجوز للأطراف الإتفاق على تعيين الأجرة مستقبلا بشرط أن تتجه إرادة الأطراف وبالأخص المستأجر إلى دفع الأجرة جديا.

### ثالثا/ مدة الإيجار :

تعتبر المدة عنصر من العناصر الأساسية في عقد الإيجار بحيث بها تتحدد المنفعة والأجرة. فالمدة عنصر جوهري في عقد الإيجار إذ لا ينعقد إذا إختلف المتعاقدان على تحديدها، وكذلك لا يجوز الإتفاق على أن يكون الإيجار مؤبد و إن كان المشرع لم يضع حد أقصى لمدة الإيجار كما فعلت بعض التشريعات الأجنبية.

### 1/ وجوب النص على مدة عقد الإيجار

تنص المادة 467 مكرر من ق م على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا. كما أن المادة 21 من المرسوم التشريعي 03|93 المتعلق بالنشاط العقاري تنص على ما يلي " تتجسد العلاقات

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني و تشريعات ايجار الأماكن، الطبعة السادسة، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، بدون ذكر تاريخ النشر، ص 106-107.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى " وبالتالي فإنه يجب تحرير عقد الإيجار كتابيا مع إلزامية تحديد مدة الإيجار. - غير أنه إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة يستطيع المؤجر إنهاؤه شريطة أن يراعي آجال الإنذار ويكون الإيجار غير محدد المدة إذا لم يعين المتعاقدين مدة الإيجار أو إذا عقد الإيجار لمدة غير محددة أو كان الإيجار شفويا يتعذر إثبات المدة.

### 2/ المدة في الإيجارات المبرمة وفقا للمرسوم التشريعي رقم 03/93:

#### أ/ المدة في الإيجار المجددة تجديدا صريحا

إعلان المؤجر أو المستأجر عن رغبته في تجديد العقد صراحة أي على إبرام عقد الإيجار الجديد بعد إنتهاء عقد الإيجار السابق بينهما و لكن بشروط أخرى جديدة كالزيادة في الأجرة أو لمدة محددة<sup>11</sup> ويجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار من رضا ومحل وسبب ولا بد من كتابته طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94/69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في م 21 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري وإلا أعتبر العقد قد جدد لمدة غير محددة.

#### ب/ المدة في الإيجار المجددة تجديدا ضمنيا

بالرجوع إلى نص المادة 509/1 من ق م يتبين أنه في حالة إنتهاء عقد الإيجار وبقاء المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة. مع علم المؤجر أعتبر الإيجار جدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة لأن إنتهاء عقد الإيجار المحدد المدة يفرض على المستأجر تسليم العين المؤجرة للمؤجر. وإذا علم المؤجر بهذه النية ولم يعارضها يكون قد قبل ضمنيا تجديد العقد. والأصح هو أن بقاء المستأجر في الأمكنة دون إعتراض من المؤجر هو إيجار جديد ينعقد بإيجاب وقبول جديدين . ويجب أن يتوفر في هذا العقد الجديد أركان

<sup>11</sup>محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07، المرجع السابق، ص 24.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

عقد الإيجار لكي يكون صحيحا مرتبا لآثاره بالإضافة إلى شروط يمكن إستخلاصها من نص المادة 509 من ق م.ج:

ـ أن يكون العقد السابق عقدا صحيحا ومنتهايا<sup>1</sup>.

ـ بقاء المستأجر منتقعا بالعين المؤجرة مدة كافية لإستخلاص نيته في التجديد.

وعبئ إثبات دلالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة على أنه يرغب في التجديد يقع على عاتق من يتمسك بالتجديد الضمني.

ـ علم المؤجر بإستمرار الإنتفاع دون اعتراض منه:

التعرض قد يكون صريحا باللفظ أو الكتابة أو بالإشارة ويعتبر الإنذار بالإخلاء إعتراض من المؤجر على بقاء المستأجر في العين، كما يعتبر إستمراره في قبض الأجرة قرينة على عدم إعتراضه.

وهنا يظهر عدول المشرع عن موقف كان قد إتخذه في السابق، وذلك بإلغاء المادة 509 من ق.م ، قام بإلغاء العمل بالتجديد الضمني لعقد الإيجار، وذلك من ناحية بإلغاء التنبيه بالإخلاء ووجوب مغادرة المستأجر للأمكنة عند إنقضاء مدة الإيجار تلقائيا.

### 3/ المدة في الإيجارات المبرمة في ظل قانون 07/05.

نصوص عقد الإيجار قد دخل عليها تعديل بموجب القانون رقم 07/05 المعدل والمتمم للقانون المدني حيث أصبحت المدة من بين أركان عقد الإيجار يترتب على عدم الإتفاق حولها عدم إنعقاده. وعليه تعتبر المدة من العناصر الأساسية في عقد الإيجار إذ الأجرة تتحدد وفقا لمدة المنفعة.

وفي حالة عدم تحديد مدة عقد الإيجار يجعله مشوبا بعيب يستوجب معه تقرير بطلانه.

بحيث يقوم عقد الإيجار بقيامها وينقضي أساسا بإنقضائها ولا يستفيد المستأجر من تمديد عقد

<sup>1</sup> محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07-05، المرجع السابق، ص25.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

الإيجار بشروطه الأولى ولمدة غير محددة في حالة بقاءه متمتعا بالإيجار وشغله لعين المكان بعد إنتهائه. حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94/69 على تحديد تاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار، وعليه فإن غياب مثل هذه البيانات يجعل من ركن المدة فيه غير متوفر مما يجعله باطلا بطلانا مطلقا. ولا يستفيد المستأجر من تمديد عقد الإيجار بشروطه الأولى ولمدة غير محددة في حالة بقاءه متمتعا بالإيجار وشغله لعين المكان بعد إنتهائه كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل القانون المدني قبل التعديل المنصوص عليه في المادة 509.

### 4/ الحد الأدنى والحد الأقصى لمدة عقد الإيجار:

تحدد مدة الإيجار من قبل طرفي العقد بكيفية حرة، والمشرع الجزائري لم يضع أي قيود على حرية المتعاقدين، ولم يعرف لاحدا أدنى ولا حدا أقصى لعقد الإيجار. ولكن تبقى للقواعد العامة فإنه لا يجوز أن يكون الإيجار لمدة طويلة أو مؤبدا<sup>1</sup>، فالتأبيد يعني حرمان مالك الشيء من مكنة التصرف فيه، إذ كيف يمكن التصرف فيه طالما أن المستأجر ينتفع به. الفرع الثالث: السبب.

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقدان إلتزامهما، يضاف إلى ما جاءت به القواعد العامة فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة، وبالنسبة للمستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة.

<sup>1</sup> المشرع الفرنسي وتأثرا منه بأفكار الثورة الفرنسية التي منعت العقود الأبدية وحدد أقصى مقدار للإيجار بتسعة و تسعون (99) سنة وقد يكون العقد مبرما على مدى حياة المستأجر لأن حياة المؤجر أو المستأجر مؤقتة بالضرورة مهما طال، أما الرأي السائد في مصر هو أن الحد الأقصى في الإيجار هو ستون (60) سنة قياسا على توقيت عقد الحكر ولا يجوز أن تزيد مدته عن هذا الحد، وإذا كان العقد مؤبدا أو كان في حكم العقد المؤبد لا يكون باطلا بل تنقص مدته الى الحد الأقصى المحدد.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

مع إعتبار عدم إمكانية قبول إبرام عقد دون سبب و إلا شاب العقد البطلان .

وللتفرقة بين المحل والسبب في العقد يقال أن الأول مادي، أي بماذا إلتزم الطرفان؟ والثاني معنوي أي لماذا إلتزم الطرفان؟

وبالتالي يجب أن يكون الباعث من الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الشكلية كركن خاص في عقد الإيجار المدني.

- إستحدثت المشرع الشكلية في عقد الإيجار، بعدما كان هذا الأخير عقداً رضائياً، وتوجه المشرع وفقاً للمرسوم التشريعي إلى جعلها ركناً في العقد وأكد ذلك في التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007. وهذا ما نصت عليه المادة 467 مكرر من ق.م "2"

لهذا سأتطرق لشكل عقد الإيجار في ظل الأمر رقم 75/58، وفي إطار المرسوم التشريعي رقم

93/03 المتعلق بالنشاط العقاري، وكذلك بموجب القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني.

الفرع الأول: الشكلية قبل التعديل.

### أولاً/ الشكلية في ظل الأمر رقم 75/58.

عقد الإيجار في ظل الأمر 75/58 يوصف بأنه عقد رضائي، لا يخضع إلى شكل معين بل ينعقد بمجرد تراضي الطرفين بشروط العقد، الرضائيه في هذا النوع من العقود تعتبر الأصل

<sup>1</sup> نص المادة 97 من الأمر رقم 58/75 المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/05 السالف الذكر .

<sup>2</sup> تنص المادة 467 مكرر من القانون المدني على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت والا كان باطلاً" .

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

والشكلية مجرد إستثناء في الحالات التي يقرها القانون،<sup>1</sup> إذ يوجب هذا الأخير أن تكون عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن إثني عشر (12) سنة. حيث لم ينص القانون المدني على كيفية معينة تبرم بها عقود الإيجار، كما أن تجديد هذا العقد قد يكون صريحا كما قد يكون ضمنيا، فيكون التجديد صريحا باتفاق طرفيه على ذلك صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد إنتهاء مدة العقد السابق. وعليه يجب أن يتوفر فيه أركان العقد المبرم لأول مرة، و صراحة التجديد لا تعني بالضرورة أن يكون مكتوبا<sup>2</sup>، وإنما قد يكون كتابة أو لفظا أو غير ذلك، كذلك الأمر بالنسبة للتجديد الضمني، وعليه فإن تجديد عقد الإيجار وفق هذا القانون لا يتطلب شكلا معينا.

### ثانيا / الشكلية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93.

بعد صدور المرسوم التشريعي 93/03 أصبحت الكتابة إلزامية، حيث تتجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابة بتاريخ مسمى، يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها، غير أنه إذا كان المشرع يجبر طرفي العقد على الكتابة وحسب نموذج موحد فإنه لم يبين إذا كانت هذه الكتابة تقع وجوبا أمام الموثق أو يكفي العقد العرفي بشأنها وفي حالة عدم الإشارة إلى العقد التوثيقي فإنه يمكن القول أن الكتابة العرفية يمكن إعتبارها كافية إلا أنه وكمبدأ عام فإنه يستحسن تسجيلها رسميا لإعطائها تاريخ ثابت.

<sup>1</sup> محمد معمر قوادري، علاقة الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/39 المتعلق بالنشاط العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000-2001، ص 31.

<sup>2</sup> المادة 60 ق.م.ج قبل التعديل و التي تنص أن التعبير عن الإرادة يكون باللفظ، وبالكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفا كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ولما نص هذا المرسوم على إلزامية الكتابة رتب على تخلفها جزاءات منها ما هو عقابي وفق ما جاءت به المادة 21 ف2 منه، والتي نصت على أن يعاقب المؤجر وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>1</sup>، أما العقوبة المدنية نصت عليها المادة 21 ف3 من نفس المرسوم والتي تقضي بأنه في حالة عدم كتابة عقد الإيجار، منح المستأجر الشاغل الحق في التمسك بأي وصل يحوزه للمطالبة بإبرام عقد إيجار لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة، لكن لم يحدد كيف تكون معاينة المخالفة ومن طرف من تكون. ولقد أصدر المشرع مرسوما تنفيذيا 94/69 بين فيه النموذج الذي يجب أن ترد فيه عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم 03/93، والذي يجب أن يتضمن لزوما تعيين طرفي العقد، مدة العقد، ثمن بدل الإيجار، الأعباء، الضمانات، التزامات المؤجر و المستأجر، طرق إنقضاء العلاقة الإيجارية، وتاريخ ومكان إبرام العقد، توقيع كل من المؤجر والمستأجر، فيجب أن تتوفر كل هذه العناصر في عقد الإيجار وإلا كان باطلا لأن كل عنصر فيها يتحدد به عقد الإيجار المكتوب.

### الفرع الثاني: شكل عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07/05.

ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا، وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذا التعديل أصبح عقدا شكليا، لا يكفي إتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبدل الإيجار والمدة، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين وهذه الشكلية تعتبر ركن من أركان هذا العقد يترتب على تخلفها البطلان، إلا أن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية<sup>2</sup> بل يمكن أن تدون في ورقة عرفية مما

<sup>1</sup> يعاب على هذا النص أنه لم يبين بدقة أي الأحكام التشريعية المقصودة التي يعاقب المشرع استنادا لها كما أن المشرع قرر عقوبات على المؤجر دون المستأجر وذلك تأثرا منه بالطابع الاجتماعي لعقد الإيجار وضرورة حماية المستأجر من تعسف المؤجر المالك الذي يرفض كتابة عقد الإيجار حتى لا يصرح ببطلان الإيجار، وهذا ما يستخلص من نص المادة 21 ف2 الذي جاء غامضا نظرا لعموميته مما ينقص من فاعليته مما جعل الأستاذ حمدي باشا عمر يرى أن العقوبات التي يخضع لها المؤجر هي تلك العقوبات المنصوص عليها في المادة 459 من ق.ع.ج.

<sup>2</sup> المادة 324 ق.م.ج العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

يجعل إشكالية نوع الكتابة لازالت قائمة حتى بعد تعديل 2007، أما بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية فيجب أن تحرر في شكل رسمي وإلا ترتب على تخلفها البطلان. نذكر بعض الإيجارات التي تعتبر فيها الشكلية أمرا إلزاميا لإنعقادها وهي: الإيجارات الواردة على املاك الدولة والجماعات المحلية، و الإيجارات الواردة على السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1974.

فالعقد الإيجار هو عقد رسمي يقوم بتحريره الموثق الذي يكتسب صفة الضابط العمومي نص المادة 03 من قانون رقم 06/02 من قانون التوثيق: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة"

إثر التعديل الذي أدخله المشرع الجزائري على الأحكام المنظمة لعقد الإيجار بموجب القانون رقم 07/05، إستحدثت المادة 467 مكرر التي إشتطت الكتابة للإنعقاد، وبهذا يكون المشرع قد وضع حدا للغموض الذي كان يكتنف النصوص المنظمة لشكل الإيجار التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 93/03، وبإستقراء نص م 467 مكرر ق.م.ج، نجد أن المشرع قد ترك للمتعاقدين الحرية في إختيار نوع الكتابة، وإكتفى بإشترط أن يكون تاريخ العقد ثابتا، وعلى هذا الأساس سنعالج إنعقاد الإيجار في الشكل الرسمي، ثم إنعقاد الإيجار في الشكل العرفي.

### أولا/ إنعقاد الإيجار في الشكل الرسمي.

قد تتجه إرادة المتعاقدين إلى إختيار الكتابة الرسمية لإبرام عقد الإيجار، لذا سنتناول تعريف الكتابة الرسمية، كما يجب أن يكون السند الرسمي المتضمن عقد الإيجار صحيحا أي مستوفيا لجميع الشروط التي حددها القانون.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

### 1| تعريف الكتابة الرسمية :

عرف المشرع الجزائري الكتابة الرسمية في المادة 324 ق.م.ج تعريفا عضويا وشكليا، أي بالنظر إلى صفة الشخص الذي تصدر عنه والشكل الذي تصدر فيه، وقد جاء فيها أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه".

من خلال هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح "العقد الرسمي" الذي يستعمل للدلالة على الإتفاق كتصرف قانوني، في حين أن الفقهاء والشرح دأبو على إستعمال لفظ الورقة الرسمية أو السند الرسمي، ولفظ الورقة أو السند أعم وأشمل من العقد. فعقد الإيجار الرسمي هو العقد الذي يتم بمعرفه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، طبقا للأشكال القانونية، وذلك في حدود سلطته وإختصاصه.

### 2| شروط إنعقاد الإيجار في الشكل الرسمي:

من خلال م 324 ق.م.ج سألقة الذكر، نستنتج أنه حتى يكون عقد الإيجار رسميا، يجب أن يصدره موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، يتصرف في حدود سلطته وإختصاصه، مع ضرورة مراعاة الأوضاع القانونية في تدوينه.

### أ/ صدور عقد الإيجار الرسمي من شخص مؤهل لذلك.

يجب أن يصدر العقد من طرف موظف مختص أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، أي كل شخص تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها بأجر أو بدونه<sup>1</sup>، ولكن هذا لا يعني أنه يجب أن يحرر

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي الواضح في شرح القانون المدني (الإثبات في المواد المدنية والتجارية) ،دار الهدى ،الجزائر 2009 ،ص51.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

العقد بخط يده، بإعتبار أن عقد الإيجار يتم وفق نموذج مطبوع معد سلفا، وإنما يكفي أن يصدر بإسمه ويحمل توقيعه<sup>1</sup>.

### ب/ أن يكون الموظف مختصا.

لا يكفي أن يصدر السند عن موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة حتى يكون رسميا، بل يجب أن يكون مصدره قد تصرف في حدود سلطته وإختصاصه، ويقصد بالسلطة ان تثبت ولاية لذلك، بمعنى أن يكون قائما بعمله قانونا وقت تحريره، فلا يكون معزولا أو موقوفا، أو منقولا، بموجب قرار لأن ذلك يفقد سلطته، فلا تكون له ولاية أو سلطة لتحرير العقد الرسمي.

أما بالنسبة للإختصاص فيجب أن يكون الموظف مختص نوعيا وإقليميا بتحرير العقد.

### ج/ مراعاة الأوضاع القانونية.

تحدد النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة عادة كيفية تحرير السندات الرسمية فتحدد العناصر والبيانات التي يجب أن تشتمل عليها، والشكليات التي يخضع لها كل عقد كما أن بعض النصوص التشريعية تحيل على التنظيم مهمة إصدار نماذج كاملة للسندات كما هو الحال بالنسبة للمرسوم التشريعي 03|93 ، الذي تلاه المرسوم التنفيذي 69|94 الذي تضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

إذ يجب ان يتضمن العقد لزوما تعيين طرفي العقد، مدة العقد، بدل الإيجار، الأعباء والضمانات، التزامات المؤجر و المستأجر، طرق إنقضاء العلاقة الإيجارية، تاريخ ومكان إبرام العقد، توقيع كل من المؤجر و المستأجر، وكل عنصر من هذه العناصر يتحدد به عقد الإيجار المكتوب، لذا فتخلف أحد منها يؤدي إلى تخلف شرط الكتابة.

وإذا تخلفت إحدى هذه الشروط، فإنه عملا بنص م 326 مكرر 2 ق م ج<sup>1</sup> تعتبر الورقة الرسمية باطلة ولكنها تعتبر ورقه عرفية إذا كانت موقعة من قبل الأطراف، ونظرا لأن المشرع الجزائري لم يشترط الكتابة

<sup>1</sup> عمر زيتوني، المرجع السابق، ص 37.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

الرسمية لإنعقاد الإيجار، فإن الإيجار ينعقد رغم ذلك صحيحا، إلا إذا إتفق المتعاقدان على وجوب الكتابة الرسمية للإنعقاد فيكون الإيجار حينها باطلا.

أما إذا تم تحرير عقد الإيجار محرر الرسمي صحيح مستوفي جميع شروطه، فإنه يصبح دليلا لإثبات عقد الإيجار، حيث يعتبر ما ورد فيه حجة حتى يثبت تزويره عملا بنص م 324 مكرر 5. فما دام المشرع قد إشتراط الكتابة للإنعقاد فمن باب أولى أن إثبات عقد الإيجار لا يتم إلا بها، فلا يجوز إثباته عن طريق وصولات دفع بدل الإيجار مثلما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 03|93.

كما يكتسب عقد الإيجار الرسمي قوة تنفيذية فيمكن التنفيذ بمقتضاه دون حاجة إلى إستصدار حكم قضائي إذ يجب على الموثق أن يسلم النسخة التنفيذية لعقد الإيجار لأصحابها متى طلبوا منه ذلك، فلا يعقل أن يكون للمؤجر عقد إيجار رسمي وعند إنتهاء مدته يلجأ إلى القضاء لإستصدار حكم يقضي بإخراج المستأجر من العين المؤجرة في حين أن القانون منحه سندا قابلا للتنفيذ، حيث إعتبرت م 11|600 ق.إ.م.و.إ<sup>2</sup> العقود التوثيقية لا سيما المتعلقة منها بالإيجارات السكنية المحددة المدة سندات تنفيذية، فنظرا للطبيعة المؤقتة لعقد الإيجار بمدة معينة، فعند إنتهائها إذا إمتنع المستأجر عن إخلاء العين المؤجرة فلا حاجة للمؤجر لرفع دعوى الإخلاء أمام القضاء، بل يكفيه إستظهار العقد<sup>3</sup>.

إلا أن الحماية التنفيذية المقررة في حالة ما إذا كان عقد الإيجار موثقا لا تقتصر على المؤجر فقط وإنما تمتد كذلك لصالح المستأجر في حالة إمتناع المؤجر عن تنفيذ إلتزاماته كإلتزامه بتسليم العين المؤجرة وتمكين المستأجر من الإنتفاع بها، وبالتالي لا يجوز للموثق الإمتناع عن تسليم النسخة التنفيذية للمستأجر بحجة سبق تسليمها للمؤجر، إذ أعطى المشرع للطرفين الحق في الحصول على نسخة تنفيذية حسب م 11

<sup>1</sup> تنص م 326 مكرر 2 ق.م.ج على ما يلي: "يعتبر العقد غير الرسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو إنعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقع من قبل الأطراف".

<sup>2</sup> قانون رقم 09|08 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ج ر عدد 21 صادر بتاريخ 23 أبريل 2008.

<sup>3</sup> بخيت محمد بخيت علي، القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة، دار الجامعة الجديدة ب.ب.ن 2008، ص 14.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

من القانون المنظم لمهنة التوثيق رقم 02|06 والتي جاء فيها: "يقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها أو المستخرجات والعقود التي لا يحتفظ بأصلها".

-حجية الكتابة الرسمية: إذا توافرت في المحرر الرسمي الشروط السالفة الذكر، إكتسب صفة الرسمية وأصبحت له ذاتية في الإثبات، بحيث يطلب ممن ينكرها أن يقيم الدليل على بطلانها بالطعن بالتزوير سواء كانت هذه الحجة فيما بين الأطراف المتعاقدة أو في مواجهة الغير.

ثانيا:إنعقاد الإيجار في الشكل العرفي

إشترط المشرع الجزائري في م 467 مكرر ق.م.ج، أن يكون تاريخ عقد الإيجار ثابتا حيث جاء فيها: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"، وهو ما يستنتج أن المشرع أجاز كتابة عقد الإيجار في شكل عرفي، مادام تاريخ عقد الإيجار الرسمي ثابتا أصلا.

### 1/ تعريف الكتابة العرفية

الكتابة العرفية هي التي تصدر من ذوي الشأن سواء قاموا بتحرير السند بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي أو شخص عادي ليست له أي صفة قانونية، أي غير مؤهل قانونا لتحرير السندات الرسمية، وبالتالي فعقد الإيجار العرفي يصدره ذوو الشأن دون تدخل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة بشرط أن يكون موقعا من طرف من يحتج به عليه بإمضائه أو ختمه، أو بصمة إصبعه، وعليه فالشروط الشكلية اللازمة لإنعقاد الإيجار في شكل عرفي هي الكتابة والتوقيع<sup>1</sup> مع ضرورة مراعاة نموذج عقد الإيجار الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 69|94. والبيانات التي يجب أن يتضمنها تحت طائلة بطلان عقد الإيجار.

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 67.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ب/ ثبوت تاريخ عقد الإيجار العرفي.

لا يكون عقد الإيجار العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ ثبوت هذا التاريخ وقد حددت م 328 ق.م.ج الوقائع التي يثبت بها تاريخ العقد حيث نصت على مايلي: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون العقد ثابتا ابتداءا:

- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وبالرجوع إلى نص م 11 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69|94 نجدتها نصت على أنه: " عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03|93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة".

كما تبدو أهمية ثبوت تاريخ عقد الإيجار العرفي في تحديد الأولوية في التمتع بالعين المؤجرة وذلك حسب م 01|485 ق.م.ج التي جاء فيها: " إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى".

أما من حيث الإثبات فوفق ما هو مقرر في القواعد العامة فعقد الإيجار العرفي لا يتمتع بنفس القوة التي يتمتع بها عقد الإيجار الرسمي، حيث يكفي لتسقط حجيته إنكار الخط أو التوقيع من طرف المدين حسب م 327 ق.م.ج، كما يجوز دحض صحة البيانات الواردة فيه بإثبات عكسها دون تمييز بين نوعها.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ومن حيث القوة التنفيذية، فعقد الإيجار العرفي ليست له أية قوة تنفيذية، وبالتالي لا يمكن للمؤجر أو المستأجر أن يجبر الآخر على تنفيذه حتى ولو كان معترفاً به إلا إذا حصل الدائن على حكم قابل للتنفيذ فينفذ حينئذ الحكم وليس عقد الإيجار العرفي<sup>1</sup>.

الفرع الثالث: آثار تخلف شرط الكتابة.

تنص م 02/21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 على ما يلي: "يعاقب المؤجر اذا خالف هذا الواجب طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها، ومن جهة أخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب إنعدام العقد فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة"، من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع لم ينص على بطلان عقد الإيجار إذا تخلفت الكتابة، إضافة إلى أن النص الفرنسي تضمن عبارة عيب في العقد وليس إنعدام العقد. وأن الآثار المترتبة عن عدم كتابة عقد الإيجار هي إما آثار ذات طابع عقابي أو مدني.

### أولاً: آثار ذات طابع عقابي

إن تخلف شرط الكتابة يعتبر مخالفة للقانون، يعاقب عليها المؤجر طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها، لكن المشرع لم يبين الأحكام المقصودة ولا طبيعة العقوبة في م 02/21 سالف الذكر، لكن الرجوع إلى م 459 ق.ع.ج<sup>2</sup> نجد أنها نصت على هذه العقوبات، حيث جاء فيها: "يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج، ويجوز أيضاً أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانوناً من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقباً عليها بنصوص خاصة".

<sup>1</sup> عمر زيتوني ، المرجع السابق، ص 36.

<sup>2</sup> أمر رقم 155/66 مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1996 يتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49 صادر بتاريخ 11 يونيو 1966 ، معدل ومتمم.

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

ثانيا: آثار ذات طابع مدني

حسب م03|21 سالفه الذكر، إذا أفقر المستأجر لعقد إيجار مكتوب، أوفي حالة ما إذا كان عقد الإيجار المكتوب غير مطابق للنموذج المحدد عن طريق التنظيم لكنه إستظهر وصلا يثبت

العلاقة الإيجارية، فإن ذلك يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة كاملة تسري ابتداءا من تاريخ معاينة المخالفة، ولم يبين المشرع نوع الوصل وإنما تركه على إطلاقه. فإذا كان الظاهر أن المشرع الجزائري إشتراط الكتابة لحماية المستأجر، إلا أنه عمليا ما يكون للمستأجر بعقد شفوي وصلا معينا، مما يجعله شاغلا بدون وجه حق وهو ما يخدم مصلحة المؤجر فيتمكن من طرده وقت ما شاء هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن المشرع الجزائري كان قد بدأ يتجه شيئا فشيئا نحو إشتراط الشكلية في عقد الإيجار في المرسوم التشريعي رقم 03|93، إلا أن قراءة هذا المرسوم لا تبين بما فيه الكفاية الطابع الإيجاري لكتابة عقد الإيجار، في حين أنها كانت من أهدافه الرئيسية.

كما أن م 21 من هذا المرسوم وإن كانت قد منحت الشاغل صفة المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة إذا كان حائزا لوصل يثبت الإيجار، إلا أنها لم تبين كيف تتم معاينة المخالفة ومن طرف من تقع، وقد يكون المقصود بها هو تاريخ نشوب الخلاف بين المؤجر والمستأجر ورفع دعوى قضائية بخصوص العلاقة الإيجارية القائمة بينهما.

من خلال ما سبق يمكننا القول انه في حالة إنعدام عقد الإيجار المكتوب فإن ذلك لا يترتب عنه بطلان العقد، وإن كان الواقع قد أثبت نجاح طريقة الكتابة وخاصة إذا كانت رسمية بسبب تمكن الملاك من إستعادة سكناتهم عند نهاية مدة عقد الإيجار، لأن إضفاء الصيغة التنفيذية على هذه العقود وتنفيذها مباشرة من طرف المحضرين القضائيين يعغيهم من اللجوء إلى القضاء.

وعليه فإن كتابة عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي رقم 03|93 ليست للإنعقاد مادام المشرع قد منح للمستأجر الحق في إستمرار العلاقة الإيجارية لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة إذا إستطاع إثباتها بأي

## الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

وصل يحوزه، بمفهوم المخالفة إذا لم يستطع ذلك فالعقد باطل من تاريخ المعاينة وليس من تاريخ الإنعقاد، وهو ما يؤكد لنا أن الكتابة ليست ركنا لإنعقاد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي رقم

03|93 ، كما أنها ليست للإثبات، بل هي مجرد إلتزام يقع على عاتق المؤجر، والحكمة التي إبتغاها المشرع من ذلك هي توفير الثبات والإستقرار لعقود الإيجار، وتحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة ( عقد الايجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، نظرات حول عدم إستقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، ط4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص49.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

بعدما تناولنا ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري في الفصل الأول سنحاول في هذا الفصل بيان آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه بتقسيمه إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول الإلتزامات التي تقع على طرفي عقد الإيجار وكذا جزاءات إخلالهما بتنفيذ الإلتزامهما أما في المبحث الثاني نتناول فيه إنتهاء عقد الإيجار ويكون عن طريق عدة أسباب وهي :أسباب عامة و أسباب خاصة.

### المبحث الأول :الإلتزامات الطرفين في عقد الإيجار.

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإنه يترتب على عاتق كل من المؤجر والمستأجر مجموعة من الإلتزامات وللتوضيح إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول إلتزامات المؤجر ثم في المطلب الثاني إلتزامات المستأجر.

#### المطلب الأول: إلتزامات المؤجر.

إلتزامات المؤجر تدور حول فكرة واحدة وهي إلتزامه بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة<sup>1</sup>، هذه الفكرة تقتضي من المؤجر إلتزامه بتسليم العين المؤجرة بحالة تصلح معها للإستعمال المتفق عليه، وبصيانة هذه العين، وضمان إنتفاع المستأجر بها بالإمتناع عن التعرض الشخصي له أو تعرض الغير المبني على سبب قانوني.

#### الفرع الأول :الإلتزام بتسليم العين المؤجرة.

نتناول فيه محل وكيفية التسليم، بالإضافة إلى ذلك جزاء الإخلال بالإلتزام بالتسليم.

<sup>1</sup> عبد الحميد الشورابي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة في القانون المدني، وفقا لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية و الإيجار التمويلي، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، المرجع السابق، ص118.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

**أولا :محل التسليم.**

نتعرض في محل التسليم إلى ما يجب على المؤجرة تسليمه، ثم الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم.

### **1/ ما يجب على المؤجر تسليمه:**

من خلال تحديد مقدار العين المؤجرة بالإضافة إلى ملحقات العين المؤجرة.

#### **أ /تحديد مقدار العين المؤجرة:**

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المحددة والمعين مقدارها في عقد الإيجار إلى المستأجر ، ويجب عليه أن يسلمها بذاتها، فلا يجوز له إستبدالها إلا بموافقة المستأجر.

فإذا تضمن العقد تعيينا للعين المؤجرة ومقدارها، إلتزم المؤجر بتسليم هذه العين وعد ضامنا لمقدارها، أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات وإنما بالمقدار، إلتزم المؤجر بتسليم القدر المتفق عليه<sup>1</sup>.

#### **ب /في ملحقات العين المؤجرة:**

أما الملحقات فيرجع في تحديدها إلى إرادة المتعاقدين فإذا لم يوجد إتفاق فيرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة .ذلك أن تحديد الملحقات مسألة وقائع يفصل فيها قاضي الموضوع.

وعلى ضوء ما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف يمكن إيراد بعض أمثلة للملحقات، فإذا كان الشيء المؤجر منزلا فيعتبر من ملحقاته مفاتيح المنزل والفناء الذي يحيط به و الحديقة وغير ذلك.

وإذا إستحدث المؤجر شيئا من هذه الملحقات كان للمستأجر بعقد سابق حق الإنتفاع بها لقاء زيادة مناسبة في الأجرة ولكن ليس للمؤجر أن يجبره على الإنتفاع لقاء هذه الزيادة، أما المستأجر اللاحق لإستحداث هذه الملحقات فينتفع بها دون زيادة في الأجرة<sup>2</sup>.

### **2/ الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم:**

المادة 476 فقرة 1 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني تنص على أنه" يلتزم المؤجر أن

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 120.

<sup>2</sup> عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار ، الجزء الأول ، بدون طبعة، المطبوعات الجامعية سنة 2000، ص 224-225.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الإتفاق أو لطبيعة العين"

والمستأجر في جميع هذه الأحوال له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة 477 من قانون 05 / 07 المتضمن القانون المدني فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقيم بما تعهد به في عقد الإيجار وإشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئا من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم.

### ثانيا/كيفية التسليم:

إسترشادا بما تقضي به المادة من 366 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني في خصوص تسليم المبيع ،يمكن أن يكون تسليم المأجور تسليما فعليا أو حكما<sup>1</sup>.

### 1/التسليم الفعلي:

يتمثل التسليم الفعلي للعين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها دون عائق ولو لم يضع يده عليها فعلا طالما أن المؤجر قد أعلمه بإمكان ذلك وعلى ذلك ينطوي التسليم الفعلي على عنصرين:

ـ وضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والإنتفاع بها.

ـإعلام المؤجر المستأجر بوضع العين تحت تصرفه، وقد يتحقق هذا الإعلام بإخطار عرفي أو رسمي أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو حتى شفويا ويقع على المؤجر عبء إثبات قيامه بهذا الإخطار بكافة طرق الإثبات.

ومتى إجتمع العنصران يكون التسليم قد تم قانونا و برئت ذمة المؤجر من إلزامه حتى ولم يتسلم المستأجر العين المؤجرة فعلا.

<sup>1</sup> -أنظر المادة366 من قانون07/ 05 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### 2/التسليم الحكمي:

يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر وهذا هو التسليم الحكمي، ويعد عملا قانونيا لا عملا ماديا.

وقد يتم هذا التسليم عندما تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار \_بإعارة أو وديعة أو رهن مثلا ثم يبرم الإيجار أو أن تكون في حيازته بمقتضى إيجار سابق ثم يجدد الإيجار فيتم التسليم هنا باتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن تبقى العين في حيازة الأخير بإعتباره مستأجرا لها.

### 3/ مكان وزمان التسليم:

نتعرض الى مكان التسليم ثم زمان التسليم.

#### أ /مكان التسليم:

طبقا للقاعدة العامة الواردة في المادة 282 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني إذا إتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم للعين المؤجرة فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم فإذا كانت تلك العين موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر أن ينقلها إلى المكان الذي إتفق عليه. فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب الرجوع إلى ما يقضي به العرف ويكون تسليم ملحقات العين المؤجرة في المكان ذاته الذي يجب فيه تسليم العين ذاتها وعلى ذلك يجب تسليم المفاتيح الخاصة بالمبنى والأثاث اللازم للأماكن المؤجرة مفروشة في المكان الذي تقع فيه تلك العقارات ما لم يتفق على غير ذلك"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي,المرجع السابق, ص 137.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### ب/ زمان التسليم:

الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد ما لم يوجد إتفاق على ميعاد آخر يتم فيه التسليم أو كان العرف يقضي بمنح مهلة يتم فيها التسليم، فقد يتفق المتعاقدان على وقت معين للتسليم فيعمل في هذه الحالة بالإتفاق.

وفي هذه الحالة يتعين وقت التسليم في العقد ذاته، وقد تقتضي طبيعة الشيء الذي يرد عليه الإيجار تأخير التسليم إلى وقت لاحق ففي هذه الحالة يجب مراعاة المهلة المعقولة التي يتم فيها التسليم ويكون ذلك بصفة خاصة إذا كان الشيء المؤجر معينا بنوعه ولم يكن في حيازة المؤجر وقت العقد وأنه سيحصل عليه في وقت لاحق فظروف العقد تقتضي هنا منح المؤجر المهلة المعقولة للحصول على الشيء<sup>1</sup>.

### 4/نفقات التسليم:

لم يرد النص لا في البيع ولا في الإيجار يتعلق بهذه المسألة ولذلك يجب تطبيق القواعد العامة التي تقتضي بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك) المادة 283 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني. و على ذلك إذا وجد إتفاق بين المتعاقدين يحدد من الذي يتحمل نفقات التسليم طبقا هذا الإتفاق أما إذا تخلف وجب تطبيق العرف إن وجد.

### ثالثا: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.

يلاحظ على نص المادة 477 أنه يتعرض للجزاء في حالة عدم قيام المؤجر بالتسليم من حيث الحالة التي يجب أن يكون عليها الشيء المؤجر إلا أن هذا النص يعد تطبيق للقواعد العامة وبالتالي

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، العقود المسماة (البيع، التأمين، الإيجار) بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت سنة 2001، ص 722 .

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

يجري حكمه على حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم سواء كان سبب التأخير فيه أو الإمتناع عنه<sup>1</sup>. فإذا كان الإخلال بالإلتزام يرجع إلى أن العين سلمت في حالة لا تكون فيها صالحة للإستعمال الذي أوجدت من أجله أو نقص هذا الإستعمال نقصا كبيرا بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإستعمال نقصا كبيرا بالخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإستعمال مع التعويض في الحالتين.

كما إذا كان بالعين المؤجرة عيب يعرض صحة المستأجر ومن معه وعماله و مستخدميه لخطر جسيم وأصابه من ذلك ضرر بالفعل وثبت خطأ في جانب المؤجر فإن المستأجر يستحق التعويض طبقا للقواعد المسؤولية التقصيرية، وفي هذا المثل الأخير يجوز للمستأجر أيضا أن يطلب فسخ العقد حتى لو كان قد تنازل عن هذا الحق مقدما لأن الأمر يتعلق بالنظام العام . فإذا فوت المؤجر الإنتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما إلتزم به يكون من حق المستأجر قانونا فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم إستحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوفي به منفعة العين المؤجرة.

**الفرع الثاني:الإلتزام بصيانة العين المؤجرة.**

نتناول مضمون الإلتزام بالصيانة وجزاء الإخلال بهذا الإلتزام.

**أولا/مضمون الإلتزام بالصيانة:**

يتمثل مضمون الإلتزام بالصيانة في إلتزام المؤجر بالترميمات الضرورية، ثم جواز الإلتفاق على تعديل أحكام الإلتزام بالصيانة.

<sup>1</sup>رمضان محمد أحمد أبو السعود ، العقود المسماة عقد الإيجار، بدون طبعة، الفتح الطباعة والنشر، الإسكندرية سنة 2001، ص 184 .

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### 1/ إلتزام المؤجر بالترميمات الضرورية:

يُميز الفقه بين ثلاث أنواع من الترميمات:

#### أ| الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:

كإصلاح حائط أو ترميم الطوابق أو ترميم الأسقف المهتدة بالسقوط فهذه الترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للإنتفاع بالعين ولكنها مادامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها ويكون المؤجر ملزما بالقيام بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة وقد نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 482 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني ثم إنه يجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر فحفظ العين من الهلاك مقدم على إنتفاع المستأجر بها<sup>1</sup>.

#### ب| الترميمات التأجيرية:

وهي ترميمات ضرورية لازمة للإنتفاع بالعين المؤجرة ولكنها ترميمات بسيطة كإصلاح أرضيات الغرف والنوافذ والمفاتيح وقد جرى العرف أن يقوم بها المستأجر وذلك من خلال نص المادة 77 فقرة 2 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني الذي يقضي بأن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك إتفاق على غير ذلك.

#### ج| الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين المؤجرة:

وهي ليست ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك بل هي ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين إنتفاعا كاملا وهي ليست ترميمات بسيطة كالترميمات التأجيرية وقد أوردت المادة 479 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني أمثلة للترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر أثناء مدة الإيجار.

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 235.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

-أما إذا كانت الترميمات الضرورية قد نشأت الحاجة عنها عن خطأ المستأجر، فلا يلتزم المؤجر في هذه الحالة بإصلاحه بل يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه<sup>1</sup>.

### 2/جواز الإتفاق على تعديل أحكام الإلتزام بالصيانة:

إذا كان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة على نحو ما سبق وقد حمله المشرع في هذا الشأن بعبء الترميمات الضرورية أو الإصلاحات الكبرى بينما ألقى على المستأجر بما يسمى بالترميمات التأجيرية أو الإصلاحات الصغرى فإن ما ينظمه المشرع في هذا الصدد لا يتعلق بالنظام العام ويتضح أن القواعد التي أوردها المشرع بشأن الإلتزام بالصيانة إنما هي قواعد مكملة أو مفسرة لإرادة المتعاقدين يمكن الخروج عليها مخالفة ما تقضي به باتفاقها<sup>2</sup>.

### ثانيا/جزاء الإخلال بالإلتزام بالصيانة.

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

### 1/التنفيذ العيني:

طبقا للقواعد العامة يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ إلتزامه عينا متى كان ذلك ممكنا (المادة 480 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني ) إذا لم يقم المدين بتنفيذ إلتزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القضاء بتنفيذ هذا الإلتزام على نفقة المدين ويجوز في حالة الإستعجال أن يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون ترخيص المادة 480 فقرة 2 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني يجوز للمستأجر إذا تأخر بعد إعداره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه أن يطالبه بالتنفيذ فيرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه ، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بالقيام بها محددًا ميعادا يتعين أن يتم فيه ذلك ويمكن للقضاء أن يحكم على المؤجر بغرامة تهديدية عن أيام التأخير عن الميعاد المحدده.

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، المرجع السابق ، ص 236-237.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 833.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

غير أنه يشترط لإلزام المؤجر بالإصلاحات ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يوفيهها المستأجر وعندئذ يعفى المؤجر من التنفيذ العيني ولا يكون للمستأجر سوى الحق في المطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجرة.

ويجوز طلب هذا الترخيص من القضاء المستعجل إذا توافر شرط الإستعجال ويعد من الأمور العاجلة التي تبرر الإلتجاء إلى القضاء المستعجل. ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر، دون حاجة إلى الترخيص من القضاء إذا توافرت الشروط التالية:

\_ أن تكون الترميمات المطلوب إجراؤها مستعجلة أو بسيطة مثال: الترميمات المستعجلة كما أن تعتري جدران المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال ويجوز للمستأجر إجراء الترميمات العاجلة أو البسيطة سواء في ذلك أكان العيب موجودا وقت بدء الإيجار أم كان طارئا خلال مدة سريانه.

\_ أن يعذر المستأجر المؤجر وذلك بأن يرسل إليه إنذار على يد محضر ينذره فيه بإجراء الإصلاحات في ميعاد مناسب يحدده.

\_ ألا يقوم المؤجر بعد الإعدار بالترميمات في الميعاد المحدد.

فإذا توافرت الشروط المتقدمة كان للمستأجر أن يقوم بالترميم دون حاجة إلى ترخيص من القضاء وكان هذا العمل على مسؤوليته، ثم يرجع على المؤجر بما أنفقه.

أما إذا لم تتوفر هذه الشروط للمستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب، ولكن لا يجوز له خصم النفقات من الأجرة"<sup>1</sup>.

### 2/ إنقاص الأجرة:

إذا حدث وكانت العين المؤجرة محتاجة إلى ترميم وتقاعس المؤجر عن الإصلاح وفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة كان له الحق في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة من وقت

<sup>1</sup> رمضان محمد أحمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 201.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

حصول هذا النقص وليس من وقت المطالبة القضائية ولا من وقت إعدار المؤجر بالقيام بالترميمات فهذا الإنقاص ليس جزءاً لخطأ أو تقصير إرتكبه المؤجر وإنما هو مقابل نقص في الإنتفاع . فإذا ما تفادى المؤجر من بعد هذا النقص في الإنتفاع بأن قام بإصلاح العين وإجراء الترميمات اللازمة، وعادت منفعة العين إلى ما كانت عليه إلتزام المستأجر بالأجرة التي كان يوفيهها قبل حدوث النقص أي حق المؤجر في إقتضاء الأجرة كاملة"<sup>1</sup>.

### 3 | فسخ الإيجار:

وللمستأجر إذا لم يختار التنفيذ العيني ولم يرضى البقاء في العين أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بإلتزامه بصيانة العين المؤجرة ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة في هذا الصدد حيث يجب أن يكون مسبقاً بإعدار المؤجر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية لإنتفاع المستأجر كما تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ فلها أن ترفضه أو تقبله حسب جسامته وأهمية الإخلال المنسوب إلى المؤجر كما لها أن تمهله حتى يقوم بهذه الترميمات.

### 4 / التعويض:

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق في جميع الحالات في طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بإلتزامه بالصيانة فإذا طلب التنفيذ العيني كان له الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي يلحقه بسبب عدم الإنتفاع أو التأخير فيه وإذا طلب الفسخ كان له أيضاً طلب التعويض عن نقص الإنتفاع حتى القضاء بالفسخ وإذا إختار إنقاص الأجرة كان له أن يطلب تعويض الضرر الذي بسبب التلف زيادة على النقص الذي حصل في الإنتفاع بالعين"<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 162.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 164.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### الفرع الثالث:الإلتزام بالضمان.

يلتزم المؤجر بأن يضمن للمستأجر إنتقاعه بالعين وملحقاتها إنتقاعا كاملا، وبالتالي يلتزم بعدم التعرض سواء أكان صادرا منه شخصا أو من الغير وكذا سلامة العين المؤجرة من العيوب الخفية.  
أولا/ضمان التعرض:

ينقسم ضمان التعرض إلى ضمان التعرض الشخصي، وضمان التعرض الصادر من الغير:

#### 1/ضمان التعرض الشخصي:

يشمل هذا الإلتزام التعرض للمستأجر، سواء كان التعرض تعرضا قانونيا أو تعرضا ماديا فالتعرض القانوني هو إدعاء المؤجر حق يتعارض مع حق المستأجر في الإنتقاع ، فإذا أجر ملك غيره وصار مالكا للعين فيما بعد فلا يمكنه مطالبة المستأجر بإخلاء العين كما لا يمكنه التصرف في العين بما يتعارض مع حق المستأجر كتأجيره العين لشخص آخر لنفس المدة أو لمدة متداخلة مع مدة سريان عقد المستأجر. كما يمنع عليه أن يتعرض ماديا للمستأجر في الإنتقاع بالعين كدخوله العين المؤجرة بدون إذن المستأجر مثلا، كما لا يمكن المؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير إذا كان من شأن ذلك التعطيل أو الإنقاص من إنتقاع المستأجر بالعين المؤجرة"<sup>1</sup> إذ تنص المادة483 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني على ما يلي " :على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون إنتقاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الإنتقاع . ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه ، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صدر عن مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر." غير أنه يستطيع المؤجر القيام بالأعمال الضرورية التي تفرضها عليه صيانة العين المؤجرة ولقد نصت المادة 7 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم69 / 94 على أنه "الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا".

<sup>1</sup> محمدي فريدة،المرجع السابق،ص 54.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

و لإعتبار العمل الصادر من المؤجر تعرضا يجب أن تتوفر فيه شروط معينة:

يجب أن يكون التعرض فعليا يصدر من المؤجر أو أحد أتباعه.

يجب أن يعرقل التعرض من الإنتفاع بالعين.

أن يكون التعرض غير مشروع.

يجب أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

### 2/ ضمان التعرض الصادر من الغير:

لا يعتبر من الغير المؤجر وخلفه العام وكذلك أتباع المؤجر ولا يشترط أن تكون علاقته التبعية بل يكفي أن يكون المؤجر مسؤولا عن الأعمال التي تصدر ممن له صلة به، كما يكون المؤجر مسؤولا عن أتباعه وفي هذه الحالة يشترط أن تصدر هذه الأعمال أثناء تأديتها لحساب المؤجر أو بمناسبة<sup>1</sup>.

إذ تنص المادة 483 الفقرة الثانية من قانون 07/ 05 المتضمن القانون المدني على ما يلي :ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

أما إذا كان التعرض ماديا فلا ضمان على المؤجر، وللمستأجر أن يواجه الإعتداء بما يخوله القانون من وسائل كالتعويض و كالدعاوى وضع اليد على أنه إذا كان التعرض المادي لايد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة حدا يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الإنتفاع ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة<sup>2</sup>.

إذ تنص المادة 487 الفقرة الثانية من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني على ما يلي " :غير أنه إذا كان التعرض الواقع فعلا قد بلغ من الخطورة بحيث يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فهذا الأخير حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه."

<sup>1</sup> محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup> أنور طلبة، عقد الإيجار بدون طبعة، الاسكندرية، سنة 1999، ص 294.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

ولا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من أجنبي بعد تسليمه العين للمستأجر، ويكون للمستأجر في هذه الحالة رفع دعاوى الحيازة، فيمكنه رفع دعوى منع التعرض التي نصت عليها المادة 820 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني وهي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته. كما للمستأجر رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة التي نصت عليها المادة 821 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني. وهي تحمي الحائز من خطر متوقع فهي دعوى وقائية تحمي الحائز من خطر محتمل أن يقع لو إستمر الخصم في أعماله. كما للمستأجر رفع دعوى إسترداد الحيازة التي سلبت منه و أساسا تقرير هذه الدعوى هو حماية النظام العام إذ ليس لأحد إقتضاء حقه بنفسه.

### ثانيا | ضمان العيوب الخفية.

العيب الخفي هو آفة توجد في الشيء لأنها تخلو في مثله عادة ومن أمثلة ذلك وجود رائحة كريهة أو رطوبة غير محتملة ، وقد يكون عيب في البناء. ومع ذلك لا يضمن المؤجر وجود العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد وعلى خلاف البائع فالمؤجر يكون ضامن للعيوب التي تطرأ بعد التسليم ذلك لأن الإيجار عقد مستمر يلتزم به المؤجر بأن يضمن للمستأجر الإنتفاع المستمر بالعين المؤجرة ،فهو ضامن للعيب الذي يطرأ أثناء مدة الإيجار.

ويأخذ تخلف الصفة في العين المؤجرة حكم العيب الخفي فإذا إشتراط المستأجر توفر صفة معينة في العين المؤجرة وتعهد المؤجر بوجودها أو كانت هذه الصفة مما يقتضيه الإنتفاع بالعين ثم تبين فيما بعد أن هذه الصفة غير متوفرة في العين المؤجرة كان المؤجر ضامنا ذلك.

وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 488 الفقرة الثانية من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني"ويكون

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة".<sup>1</sup>

### ثالثاً/ شروط العيب الموجب للضمان:

لا بد للعيب الذي يضمنه المؤجر أن يشتمل على عدة شروط وهي:

**1/ أن يكون مؤثراً** : هو ما كان يحول دون إستعمال المستأجر للعين المؤجرة و الإنتقاع بها أو ينقص من هذا الإنتقاع نقصاً محسوساً،

**2/ أن يكون خفياً** : فإذا كان ظاهراً وقت التسليم ولم يعترض عليه المستأجر فإنه يعد قابلاً به ولا يجوز له المطالبة بالضمان.

**3/ أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر**: المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد.

### المطلب الثاني:التزامات المستأجر.

تتمثل إلتزامات المستأجر في الإلتزام بالدفع الأجرة وكذلك الإلتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار والمتمثلة في إلتزام المستأجر بإستعمال العين فيما أعدت له وإلتزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة ، بالإضافة إلى إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار. الفرع الأول:الإلتزام بدفع الأجرة.

نبين فيه أحكام الأجرة وضمانات الوفاء بالأجرة.

#### أولاً :أحكام الأجرة.

تتدرج ضمن أحكام الأجرة زمان الوفاء بها، ومكان الوفاء بالإضافة إلى كيفية الوفاء بالأجرة وما يجب الوفاء به وجزاء الإخلال بالإلتزام بدفع الأجرة

#### 1/زمان الوفاء بالأجرة:

تنص المادة 498 فقرة 1 من قانون 05 / 07 المتضمن القانون المدني على ما يلي:

<sup>1</sup> أنظر المادة 488 من قانون 05 / 07 المتضمن القانون المدني.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

"يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكون هناك إتفاق وجب الوفاء بدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة"  
وهذا النص يعني أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق آخر في المواعيد المتفق عليها، وإذا لم يتفق على ميعاد، ففي المواعيد التي يحددها العرف وإن لم يوجد عرف، فتطبق المبادئ العامة، وهي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا عند إستيفاء المنفعة.

إذا لم يوجد عرف ما فيجب الرجوع في تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة إلى القواعد العامة التي تقرر أن الأجرة لا تدفع إلا عند إستيفاء المنفعة ويصح أن ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها أو على تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة، وهذا هو الغالب، فإذا إشتراط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر ان يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة وإذا إشتراط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لم تلتزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل، والغالب في إيجار المكان أن ينص العقد على تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط. " 1 "

### 2/مكان الوفاء بالأجرة:

تقضي المادة 498فقرة 02من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني على ما يلي "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن إتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"  
قد يتفق على أن يكون الوفاء بالأجرة في مكان معين، بأن يشترط مثلا أن يتم الوفاء بها في موطن المؤجر وعندئذ يعمل بهذا الإتفاق، ويجب على المستأجر أن يفي بالأجرة في هذا الموطن إلا إذا ثبت من الظروف أن المؤجر قد تنازل عن هذا الشرط بثبوت قيام المؤجر بعد الإتفاق بإستيفاء الأجرة في موطن المستأجر. فإذا لم يوجد إتفاق، فيكون الوفاء في المكان الذي يحدده عرف الجهة سواء أكان من المؤجر أو المستأجر. إذا فمكان الوفاء بالأجرة، هو المكان الذي يحدده العقد أو العرف وقد جرى العرف على أن تدفع الأجرة في مكان المؤجر ولو لم يكن هو موطن المؤجر أو المستأجر ، فإذا لم يوجد دفع الأجرة في موطن المستأجر "2".

<sup>1</sup> عصام أنور سليم ،المرجع السابق، ص332.

<sup>2</sup>مصطفى محمد الجمال،الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية سنة2002، ص253.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### 3/ كيفية الوفاء بالأجرة وما يجب الوفاء به:

كما أن الأجرة الواجبة على المستأجر تستحق بإستيفاء المنفعة أو بالقدرة على إستيفائها ومصدر هذا الإلتزام أن الأجرة ركن في إنعقاد عقد الإيجار كما أنها جائزة إذا كانت من غير النقود فإن كان البدل مجهولا جاز فسخ العقد ولزم أجر المثل عن المدة قبل الفسخ، كما يصح إشتراك تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في اوقات معينة، وإذا لم يحدد في العقد ميعاد دفع الأجرة إستحقت بعد إستيفاء المنفعة او بعد تحقق القدرة على إستيفائها، ولا تستحق الأجرة عن مدة إنقضت قبل تسليم المأجور ما لم يكن المستأجر هو المتسبب.

والمدين بالأجرة في الأصل هو المستأجر فإذا ما توفي إلتزم ورثته بها حدود ما لديه من تركه، لأن الإيجار لا ينقضي بوفاة المستأجر إلا في حالات معينة سنأتي على ذكرها، والورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار ،حيث لا تضامن بينهم وتتنقسم الأجرة بينهم كل بقدر نصيبه في الميراث. ويجوز لغير المستأجرين دفع الأجرة عن المستأجر، كما يدفع الغير الدين عن المدين ويكون الدفع صحيحا ينقضي به إلتزام المستأجر ، ولمن دفع الأجرة الرجوع بها على المستأجر طبقا للقواعد العامة. أما الدائن بالأجرة و يحق له قبضها فهو المؤجر، أو ورثته إن كان قد توفي لأن الإيجار ينتهي بوفاته، والورثة دائنين بالتضامن.

كما هو الحال بالنسبة لورثة المستأجر الذين لم يكونوا كذلك مدينين بالتضامن، أما فيما يتعلق بمكان دفع الأجرة فالوفاء يكون في موطن المدين أو في المكان الذي يوجد فيه محل أعماله لأن المستأجر هو المدين بالأجرة والقاعدة العامة أن نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد إتفاق أو عرف أو نص يقضي بخلاف ذلك.

### 4/ جزاء الإخلال بالإلتزام بدفع الأجرة:

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني أي دفع الأجرة كما يمكنه

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

المطالبة بفسخ الإيجار وله المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه<sup>1</sup>.

### أ/التنفيذ العيني:

إذا لم يتم المستأجر بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإجباره على التنفيذ العيني ويشترط لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجب له.

إذ تنص المادة 164 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أنه "يجبر المدين بعد أعذاره طبقاً للمادة 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً".

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

### ب/الفسخ:

إذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة جاز للمؤجر طلب الفسخ بعد إعدار المستأجر وعدم إستجابة هذا الأخير، وللقاضي سلطة تقديرية في الحكم بفسخ إذ قد يرفض طلب الفسخ ويمنح المستأجر أجلاً للوفاء بالأجرة المادة 119 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني.

وقد يتفق المتعاقدان على أن الإيجار يعتبر مفسوخاً بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة بدون حاجة إلى حكم قضائي ولكن مثل هذا الإتفاق لايعفي المؤجر من القيام بإعدار المستأجر.<sup>2</sup>

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

### 3/التعويض:

يمكن للمؤجر المطالبة بالتعويض سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ عن الضرر الذي يكون قد أصابه

<sup>1</sup> محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 73.

<sup>2</sup> محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 73.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

نتيجة عدم دفع المستأجر الأجرة أو نتيجة تأخره في دفعها ويقدر القاضي التعويض بقدر ما يجبر الضرر الذي أصاب المؤجر.

وبجانب طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته كمصروفات رفع الدعوى وفوائد التأخير وفقا للقواعد العامة.

وكذلك ما أصابه من ضرر لفسخ العقد قبل إنتهاء مدته، وكأن تبقى العين دون إيجار<sup>1</sup>.

وبغير تقصير من المؤجر، ويجب الحكم بالتعويض أن يقوم المؤجر بإعذار المستأجر ، فطبقا للقواعد العامة يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ بعد إنذار المستأجر ، ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى، كما يخضع طلب الفسخ لسلطة المحكمة التقديرية ، ويحق للمؤجر في الحالتين طلب الحكم بالتعويض.

**ثانيا: ضمانات الوفاء بالأجرة.**

### **1إمّتياز المؤجر:**

تنص المادة595من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني على أن لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر ،أو المتأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضمانا لحق الإمتياز المقرر له قانونا ويخوله حق التتبع في أي يد تكون.

وحق الإمتياز يضمن الأجرة المستحقة كلها حتى ولو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين مادامت لم تسقط بالتقادم ويكفي أن تكون المنقولات التي يلتزم المستأجر بوضعها تقي قيمتها بأجرة السنتين.

### **2/حبس المنقولات الموجودة في العين.**

تنص المادة 501 في فقرتها الأولى من قانون05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي "يحق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة

<sup>1</sup> علي هادي العبيدي،العقود المسماة :البيع والإيجار ،بدون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة2001، ص280.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

مادامت منتقلة بإمتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر.

فإذا خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته فله أن يطلب إستردادها من تحت يد الغير في خلال 30 يوما من الوقت الذي علمه فيه بخروجها قبل أن تنتضي سنة من خر وجها "1" وهذا ما تضمنته المادة 202فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني بقولها "غير أنه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته أن يطلب إسترداده، إذا قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنتضي سنة من وقت خروجه.

كما تنص المادة 2/501 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على حالات لا يمكن للمؤجر حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة كالمنقولات الموجودة في العين لسبب إقتضته حرفة المستأجر وإذا كانت الحياة اليومية للمستأجر تقتضي خروج منقولات معينة كخروج سيارة. وكذا بقاء في العين مؤجرة ما يكفي الوفاء بالأجرة.

### 3- حق المؤجر في توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

يجوز للمؤجر أن يمارس الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين وذلك إذا خشي من تصرف المستأجر في هذه المنقولات، وهذا ما تضمنته المواد من 435 إلى 437 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويشترط أن تكون الأجرة مستحقة الأداء المواد 653 إلى 656 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعديل 2008، ويعتبر الحجز التحفظي وسيلة لمنع المستأجر من تهريب المنقولات ولا يمكن بيعها إلا بعد أن يصير الحجز حجزا تنفيذيا.

ويجوز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا على المنقولات التي نقلت بغير رضائه وكذا الثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضمانا لحق الإمتياز المقرر له قانونا.

ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوما.

<sup>1</sup> محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 71.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

فان أخرجت المنقولات دون اذن المؤجر،ولو دخلت في حياة شخص حسن النية جاز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا عليها في مدة شهر من يوم نقلها تمهيدا لإستردادها.

الفرع الثاني:الإلتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار.

يتضمن إلتزام المستأجر بإستعمال العين فيما أعدت له و الإلتزام بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة.

**أولا :إلتزام المستأجر بإستعمال العين فيما أعدت له.**

يتضمن مضمون الإلتزام بالإضافة إلى ذلك جزاء الإخلال بالإلتزام.

**1/مضمون الإلتزام:**

يتضمن هذا الإلتزام في حقيقة الأمر إلتزامان الأول هو أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة على النحو المتفق عليه والثاني عدم إساءة إستعمال العين<sup>1</sup>.

**أ/ إستعمال العين المؤجرة حسب الإلتفاق:**

تنص المادة 491 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني أنه يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الإلتفاق عليه، فإن لم يكن هناك إلتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له. وعليه لا يمكنه أن يغير إستعمال العين المؤجرة دون موافقة المؤجر. إذا قام المستأجر بتغيير إستعمال الأمكنة بدون موافقة المؤجر، جاز إلزامه برد الأمكنة إلى حالتها الأصلية، وبالتعويض إن إقتضى الأمر المادة 492 من الفقرة 2 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني" إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الإقتضاء.

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي،المرجع السابق، ص 264.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

غير أنه بالرجوع إلى المادة 495 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني التي تحدد الشروط العامة للإنقاع بالعين المؤجرة فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، وأن الجزاء المترتب على مخالفة المستأجر لإتزامه باستغلال العين كرجل عادي .يتغير حسب خطورة التعسف الملاحظ في الإستغلال .وعليه فإنه يمكن للمؤجر إما أن يطلب إصلاح ما وقع إفساده أو تغييره أو التعويض أو الطلبين معا .و إما أن يطلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض.

### ب /عدم إساءة إستعمال العين المؤجرة:

هذا الإلتزام مفروض على المستأجر حيث نصت عليه المادة 495 السابقة وذلك بقولها "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"

### 2/ جزاء الإخلال بالإلتزام.

قد تقوم مسؤولية المستأجر عما يصيب العين المؤجرة ، أثناء إنتقاعه بها، من تلف أو هلاك، إذا لم يستطع إثبات أنه بذل عناية الرجل العادي في إستعمالها وفي المحافظة عليها، ولم يستطع من جهة أخرى ان يقيم الدليل على أن التلف او الهلاك يرجع في الواقع إلى سبب أجنبي ففي هذه الحالة يكون المستأجر قد أخل بإلتزامه فيجب تطبيق القواعد العامة<sup>1</sup>. جاز للمؤجر أن يطلب تنفيذ هذا الإلتزام تنفيذا عينيا إذا كان ذلك ممكنا ،أو أن يطلب منع المستأجر من إستعمال العين في غير ما أعدت له أو منعه من إستغلالها إستغلالا غير مألوف، وإذا كان التنفيذ العيني يتطلب التدخل الشخصي من المستأجر ،جاز اللجوء إلى التهديد المالي لإرغامه على التنفيذ ،ويجوز مع التنفيذ العيني الحكم للمؤجر بالتعويض عما لحقه من أضرار.

وقد يطلب المؤجر أيضا فسخ العقد وفقا للقواعد العامة مع التعويض ويتمتع القاضي بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ،ويجوز له أن يقضي بالفسخ إذا كان الإخلال بالإلتزام جسيما ،وقد يرفض القاضي

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي،المرجع السابق، ص269.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

الحكم بالفسخ ويقتصر على الحكم بالتعويض أو بإصلاح التلف إذا كان هذا ممكنا ذلك أن هذا هو مقتضى تطبيق القواعد العامة.

**ثانيا/ إلتزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة.**

منع المستأجر من القيام بإحداث تغييرات في المأجور دون رضا المالك<sup>1</sup>.

### **1/مضمون الإلتزام:**

يجوز للمستأجر تغيير العين المؤجرة ولكن بشرط ألا يلحق ضرر بالمؤجر ،فإذا كان من شأن التغيير الإضرار بالمؤجر أو من المحتمل الإضرار به كتغيير العين فلا يجوز له القيام بذلك إلا بموافقة المؤجر إذ تنص المادة492 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني على ما يلي"لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر .

إذا أحدث المستأجر تغيير في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها و يعوض الضرر عند الإقتضاء .

وإذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت عن قيمتها ،وجب على المؤجر عند إنتهاء الإيجار ،أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقتها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد إتفاق يقضي خلاف ذلك.

فإذا قام المستأجر بتغييرات في العين المؤجرة ، وتمت دون موافقه هذا الأخير فيكون مطالبة المستأجر برد العين إلى الحالة التي كان عليها والمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وهذا ما تضمنته المادة 492الفقرة 2 من قانون/0705 المتضمن القانون المدني .

كما أن للمستأجر الحق في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة وذلك بتوفير شرطين:

**1- أن ما قام به المستأجر لمنفعة العين المؤجرة وصيانتها.**

<sup>1</sup> عصام أنور سليم ،المرجع السابق،ص 420.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

2- أن يكون المستأجر قد قام بفعل ذلك بإذن المؤجر.

### 2/ جزاء الإخلال بالالتزام:

تنص المادة 2/492 من القانون 07/ 05 المتضمن القانون المدني على أنه: "إذا أحدث المستأجر تغييرات بالعين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الإقتضاء . "وذلك إذا كان المستأجر قد أحدث في العين تغييرا بدون إذن المؤجر، فإن لم يكن هناك إذن من المؤجر وأحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة فإنه يكون مجاوزا لحدود إلتزامه ويطلب المؤجر التنفيذ العيني كأن يطلب إزالة التغيير بإرجاع الحالة إلى ماكانت عليه"<sup>1</sup>. وللمؤجر كذلك أن يطلب الفسخ مع التعويض، و للمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب إزالة التغييرات أو الفسخ وعن حقه في التعويض، وهذا النزول بمثابة إجازة لما فعله المستأجر في العين المؤجرة.

الفرع الثالث: الإلتزام برد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار.

مضمون الإلتزام برد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار نعالج فيها مضمون الإلتزام بالرد كميعاد الرد ومكانه وكيفيته و كذلك جزاء الإخلال بالإلتزام بالرد.

أولا :مضمون الإلتزام بالرد.

رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند إنتهاء الإيجار هو النتيجة الطبيعية لكون الإيجار لا يخول للمستأجر سوى الإنتفاع بالعين المؤجرة خلال فترة مؤقتة في مدة الإيجار.

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص374.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### 1/ ما يجب على المستأجر رده:

إن عقد الإيجار يفرض دائما على المستأجر إلتزاما برد العين المؤجرة عند إنتهاء الإيجار، أيا كان سبب إنتهائه، ولو قبل إنقضاء مدته نظرا لفسخه وبطبيعة الحال يشمل الإلتزام بالرد العين المؤجرة وملحقاتها<sup>1</sup> " فيجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة ذاتها، فلا يجوز له أن يرد للمؤجر شيئا آخر.

### 2/ كيفية وزمان ومكان الرد:

#### أ| كيفية الرد:

الإلتزام بالرد ما هو إلا الإلتزام بالتسليم، ولذلك يتم بنفس الطريقة التي يتم بها تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، ويتحقق ذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن في حيازتها بدون عائق ولا يلزم الرد أن يضع المؤجر يده عليها بالفعل، وإنما يكفي أن يخطر المستأجر بوضعها تحت تصرفه.

نص المادة 503 من ق م ج على ما يلي: على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها ويحرر وجاهايا محضر أو بيان وصفي بذلك. و المستأجر مسؤول فيما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه.

#### ب/ مكان الرد:

يتحدد مكان الرد مثله في ذلك مثل الإلتزام بالتسليم طبقا للقواعد العامة، وهو مكان العقد فيما يتعلق بالأشياء القيمية ، و موطن المستأجر وقت الرد ، بإعتباره المدين بالرد فيما يتعلق بالأشياء المثلية. وعليه فإن مكان الرد يتحدد بما إتفق عليه المتعاقدان فإن لم يتفقا حول مكان الرد وجب الرجوع في ذلك للعرف المعمول به.

<sup>1</sup> -عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 419.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### ج| زمان الرد :

أما زمان الرد فهو وقت إنتهاء الإيجار، فلا يجوز المستأجر أن يتأخر عن هذا الوقت. كما أكد على ذلك نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94 / 69 على أن المستأجر يلتزم بإخلاء الأماكن المؤجرة عند إنتهاء أجل الإيجار دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر.

### ثانياً/ جزاء الإخلال بالإنترام بالرد.

في حالة ما إذا أخل المستأجر بالإنترامه، كأن يمتنع عن الرد أو تأخر فيه، أو رد العين منقوصة أو بها ضرراً، كان للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، وذلك طبقاً للقواعد العامة وله أن يطالب بالتعويض عما يصيبه من ضرر.

وللمؤجر في ذلك دعويان : دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجراً مطالباً فيها بتنفيذ إنترام المستأجر عينا وهي دعوى الإخلاء.

وللمؤجر أن يطالب برد العين المؤجرة بدعوى عينية إذا كان مالكا لها أو له حق عيني عليها كحق الإنتفاع أو الرهن الحيازي وهي دعوى الإستحقاق والتي ترفع إذا كانت العين المؤجرة عقارا أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها هذا العقار.

أما في حالة رد العين عند إنتهاء العقود بغير حالة تسلمها ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بالتعويض إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: إنقضاء عقد الإيجار المدني.

كما سبق أن قلنا أن عقد الإيجار المدني من ضمن عقود المدة إذ أنه ينتهي نهاية طبيعية بإنقضاء مدته التي يتم تحديدها من أطراف العلاقة الإيجارية.

هناك أسباب أخرى ينتهي بها عقد الإيجار وتسمى بالأسباب الخاصة.

<sup>1</sup> نصت عليه المادة 503 الفقرة 3 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

من خلال هذا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

**المطلب الأول: حالات إنقضاء الإيجار لأسباب عامة.**

**المطلب الثاني: حالات إنقضاء الإيجار لأسباب خاصة.**

### **المطلب الأول: حالات إنقضاء الإيجار لأسباب عامة.**

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن عقد الإيجار ينتهي بمجرد إنتهاء مدته كما يمكن أن ينتهي في أي فترة من الفترات في الإيجارات المقسمة إلى فترات كما يمكن أن ينتهي عقد الإيجار لأسباب تحول دون إنتهاء مدته وهذا راجع لأسباب إرادية أو أسباب غير إرادية و سنتناول ذلك في الفروع التالية:

### **الفرع الأول: إنقضاء عقد الإيجار بإنتهاء المدة المحددة له.**

بالرجوع إلى نص المادة 469 مكرر 1 مدني جزائري " ينتهي عقد الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها. دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء " ومن خلال نص المادة يتضح أنه بمجرد إنقضاء المدة المحددة لعقد الإيجار فإنه ينتهي وذلك بدون الحاجة إلى القيام بإجراءات أخرى.

فإن أبرم عقد الإيجار لمدة محددة يعني أن طرفي العلاقة الإيجارية متفقان على جعل حد له بمجرد وصول أجله دون حاجة التنبيه بالإخلاء ، وأن بقاء المستأجر شاغلا للعين رغم إنتهاء مدة العقد ، في كونه شاغلا دون وجه حق ولأسند قانوني غير أنه لتقادي تمسك المستأجر بالتجديد الضمني يستحسن إعدار المستأجر قبل وصول أجله"<sup>1</sup>.

في هذا الصدد كرس المشرع هذا الحكم بموجب نصوص خاصة حين نص في المادة 22 من

<sup>1</sup> - نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا ،الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ،الجزائر، 2001،ص73.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري على أن المستأجر ملزم بإخلاء الأمكنة بمجرد إنتهاء أجل الإيجار دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر .

وعليه مجرد إنتهاء عقد الإيجار بإنتهاء المدة المحددة، لم يعد لبقاء المستأجر في العين المؤجرة أي سند قانوني، لأنه يعتبر شاغر غير قانوني للعين المؤجرة، إذ يحق للمؤجر إستعمال القوه القانونية بناء على حكم قضائي لإخراجه من العين المؤجرة .

غير أنه لما كان هذا النص ليس من النظام العام جاز لأطراف العلاقة الإيجارية مخالفته فيتقفا على جعل التنبيه بالإخلاء شرطا جوهريا يجب القيام به قبل بلوغ المدة المتفق عليها.

قد يقع أن يتفقا الطرفين على تحديد مدة معينة للإيجار وإشترطا ان لا ينهي العقد إلا بتنبيه أحد المتعاقدان لآخر قبل فوات هذه المدة، وإلا فإن عقد الإيجار يمتد إلى فترة أخرى، وهذا هو الذي يقع غالبا في عقود الإيجار .

مثلا ينعقد الإيجار لثلاث سنوات، إذ لم يحصل التنبيه إمتد إلى سنة أخرى. وكذلك نفس الأمر إذا عقد الإيجار لمدة غير محددة"<sup>1</sup>.

وقد ينقضي عقد الإيجار بإنتهاء مدته وعليه يجب التفرقة بين حالات ثلاث:

<sup>1</sup> جعفر الفاضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار والمقاولة، دراسة في ضوء التطور القانوني والمعززه بقرارات قضائية، مكتبه دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص280.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### الحالة الأولى:

كما تم الإشارة سلفا أنه يمكن لطرفي العقد الإتفاق على إنهاء العقد في مدة يحددها كل منهما

### الحالة الثانية:

إذا كان الطرفين قد إتفقا على المدة المحددة شريطة التنبيه بالإخلاء وعليه فإذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء أو حصل في وقت متأخر عن الأجل المحدد في عقد الإيجار، فإن عقد الإيجار لا ينتهي في الوقت المتفق عليه إنما يمتد إلى المدة الأخرى وهي في الغالب تكون معادلة للمدة الأولى<sup>1</sup>.

### الحالة الثالثة:

إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة المحددة غير أنهما إتفقا على أن تدفع الأجرة عن كل وحدة زمنية، ففي هذه الحالة تكون مدة العقد مدة الوحدة الزمنية الواحدة، لكن إذا إنتهت هذه المدة ودخلت المدة الثانية والطرفان ساكتان يجدد العقد لوحدة جديدة.

وفي حالة ما إذا رفض المستأجر الخروج من العين المؤجرة، فعلى المؤجر عوض إستعمال القوة لإخراجه، أن يلجأ إلى قاضي الأمور الإستعجالية لطلب إخراج المستأجر من العين وإخلاءها، إذا كانت ذوي الإستعجال متوفرة لديه وعلى هذا يفصل القاضي دون البث في موضوع العلاقة الإيجارية، كقرار يقضي بإخراج المستأجر من العين المؤجرة.

وعليه فإن للمؤجر أن يطلب التعويض عن فترة بقاء العين المؤجرة تحت يد المستأجر دون وجه حق، فالقاضي نجده يراعى القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وقت إنتهاء الإيجار في حساب التعويض كما يحق للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب الحكم على المستأجر بغرامة تهديدية عن كل مدة زمنية

<sup>1</sup> جعفر الفاضلي المرجع السابق، ص 280

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

يتأخر فيها المستأجر عن تنفيذ إلتزامه المادة 174 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إنقضاء عقد الإيجار في الإيجار المقسم إلى فترات.

يحق لكل من طرفي العلاقة الإيجارية" المؤجر و المستأجر " الإلتفاق على إبرام عقد الإيجار لمدة معلومة ومحددة معينة أو لمدة تتطلبها طبيعة عمل ما، وقد يتفقان على تحديد مدة ويقومان بتقسيمها إلى فترات زمنية بحيث يحق لكل واحد منهما بمجرد مضي فترة من الفترات أن ينهي عقد الإيجار و ذلك شريطة توجيه التنبيه بالإخلاء للطرف الآخر في العقد قبل إنقضاء فترة من فتراته.

فمثلا كأن يحدد المتعاقدان مدة الإيجار بخمس سنوات مجزأة إلى خمس فترات، فلكل واحد منهما الحق في إنهاء عقد الإيجار بمضي السنة الأولى أو الثانية وذلك بموجب التنبيه بالإخلاء، فإذا لم يتم التنبيه من أحدهما إلى الطرف الآخر في العقد، وممرت كل المدة الرئيسية لعقد الإيجار فإن العقد ينتهي من تلقاء نفسه ومن دون توجيه التنبيه بالإخلاء.

و يعد الإيجار الذي تنتهي مدته بهذه الطريقة إيجار محدد المدة، وينتهي حتما بإنقضاء خمس سنوات دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث :إنقضاء عقد الإيجار قبل إنتهاء مدته.

قد ينتهي عقد الإيجار لأسباب تحول دون إنتهاء مدته وهذا راجع لأسباب إرادية، كإتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على إنتهائه و ذلك بوجود إتفاق سابق أو لاحق بينهما، أو لأسباب غير إرادية .

<sup>1</sup> تنص المادة 174 مدني جزائري" إذا كان تنفيذ الإلتزام عينا غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام المدين نفسه، جاز للدائن أن يحصل على حكم بإلزام المدين بهذا التنفيذ ويدفع غرامة إجبارية إن إمتنع عن ذلك.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو ، عقد الإيجار، طبعة جديدة منشأة المعارف، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية 1997-1998 ،ص293

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

أولاً: الأسباب الإرادية لإنهاء عقد الإيجار.

أسباب راجعة لوجود إتفاق سابق أو لاحق بين طرفي العقد من شأنه أن ينهي عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته.

### 1- إنتهاء عقد الإيجار بوجود إتفاق سابق أو لاحق بين طرفي العقد:

وعليه نجد أن الإتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية قبل إنقضاء مدته وفقاً للقواعد العامة يكون بإرادة الطرفين فالعقد شريعتهما فلهما الإتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية متى إتفقت إرادتهما على ذلك.

على أنه في حالة ما إذا إمتنع أحد الأطراف على القيام بالالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار فإن العقد يعتبر قابلاً للإبطال بحكم القانون، لكن كما ذكرنا من قبل بما أن المشرع منح لطرفي العلاقة الحرية في العلاقة الإيجارية قد ينص إتفاقهما إلى أبعد من ذلك فمثلاً أن يقررا أطراف العلاقة الإيجارية أن العقد مفسوخ من تلقاء نفسه وذلك دون اللجوء إلى القضاء غير أنه لا بد من إجراء الإعذار إذ لا يمكن الإتفاق على إسقاطه<sup>1</sup> كما من الممكن أن ينتهي عقد الإيجار بإتفاق الطرفين وهذا الإتفاق قد يكون إتفاقاً صريحاً أو ضمناً

وقد ينتهي أيضاً في العقود غير محددة المدة بإمتناع أحد الطرفين عن رغبته بذلك وهذا ما سمي بالفسخ بإرادة منفردة.

كما أن طلب إنهاء العقد حتى ولو كان الإيجار معين المدة قبل إنقضاء مدته إذ حدث ظرف خطير غير متوقع من شأنه أن يجعل تنفيذ الإيجار مرهقاً ولكن بشرط أن يقوم طالب الإنهاء بتنبية الآخر وعلى أن يعرض عليه تعويضاً عادلاً.

وكما قد ينتهي عقد الإيجار إذا علق المتعاقدان إلتزامهما على شرط فاسخ، فمثلاً أن يتفقا الطرفان المؤجر والمستأجر على قيام العلاقة الإيجارية بينهما ترتبها جميع الإلتزامات الناشئة عن هذا العقد، إلى غاية أن يتقدم المشتري للعين المؤجرة، وحتى يكون هذا الشرط صحيح لا بد أن يقوم على أمر

<sup>1</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 227.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

مستقبلي وممكن الوقوع وغير مخالف للنظام العام والأداب العامة فبمجرد تحقق هذا الشرط الفاسخ ينقضي العقد قبل إنقضاء مدته، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 207 من قانون المدني الجزائري<sup>1</sup>." غير أنه فيما يخص الإلتزامات التي تنشأ قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإنها لا تزول ولا يرجع أطراف العلاقة الإيجارية إلى الحالة التي كان عليها من قبل. و عليه لا يكون لهذا الشرط أثر إلا بالنسبة للمستقبل م 208 قانون المدني الجزائري.

إن لكل من المؤجر و المستأجر الحرية المطلقة في إجراء أكبر عدد من العقود حسب رغبتهم ما لم يتصادم ذلك مع النظام العام والأداب العامة.

فقد يكون هذا الإتفاق صريحا كما قد يكون ضمنيا يمكن أن يقوم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة قبل إنهاء مدة الإيجار ومن يقوم المؤجر بتسلمها دون أي إعتراض صادر من المستأجر.

### ثانيا: إنتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية :

من بين الأسباب للإرادية التي تنهي عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته التي لا دخل لإرادة الأطراف منها الفسخ أو البطلان أو هلاك العين المؤجرة وكذلك تناولنا إنقضاء العقد لأسباب أخرى كإتحاد الذمة.

### 1- إنتهاء مدة الإيجار عن طريق الفسخ أو البطلان .

إن الفسخ "هو ذلك الجزاء الذي يترتب على إخلال أحد المتعاقدين بإلتزامه فهو حق للمتعاقدين بإعتباره عقد ملزم للجانبين حيث أنه يطلب أحد أطرافه حل الرابطة التعاقدية، إذا لم يوفي الطرف الآخر بما أوجب عليه العقد"، إذ يجوز للمتعاقد الآخر أن يتحلل من إلتزامه بالمادة 123 من القانون المدني الجزائري.

<sup>1</sup> تنص المادة 207 من القانون المدني " يزول الإلتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ ".

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد جزاء عدم تنفيذ المستأجر لإلتزامه المقابل وهذا يعتبر كشرط أساسي يتقرر لصالح المؤجر عند عدم وفاء المستأجر بآلتزاماته، ويستلزم ضمن طلب فسخ العقد إعدار الطرف الثاني في العلاقة الإيجارية، وهذا لكي تكون دعوى الفسخ صحيحة ولقاضي السلطة التنفيذية في الإستجابة إلى طلب الفسخ من عدمه.

وبمجرد إخلال احد المتعاقدين بالزامه فانه يطلب الفسخ ممن قررت له هذه المصلحة بمجرد عدم تنفيذ الإلتزام بسبب راجع إلى خطأ المدين ويستند طلب الفسخ الى نص 119 من القانون المدني الجزائري التي تخول المتعاقد الدائم حق المطالبة بالتحلل من العلاقة العقدية بسبب عدم تنفيذ الإلتزام المقرر لصالح أحدهما ويعني المطالبة بفسخ العقد وقوع الإخلال فعلا<sup>1</sup>.

إن فسخ الإيجار هو عقد مستمر لا يزول ما ترتب عليه من الآثار في الماضي، لأن المدة التي إنتفع بها المستأجر بالعين قبل الفسخ يقابلها ما دفعه من أجرة<sup>2</sup>.

بالرجوع للقواعد العامة قد يبطل عقد الإيجار في حالة ما إذا كانت إرادة الطرفين معيبة أو كانت أهليته ناقصة، غير أن حق الإبطال يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال ( 5 ) سنوات تسحب في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي زالت فيه، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف المتعاقد أنه قد وقع فيه، وفي حالة الإكراه من يوم إنقطاعه ولا يجوز التمسك بالإبطال للغلط أو التدليس أو الإكراه إذا مضت 10 سنوات على إبرام العقد وهذا ما قضت به المادة 101 قانون المدني الجزائري.

وعدم التنفيذ الذي يعتد به في مجال الفسخ هو الذي يتسبب فيه أحد المتعاقدين بخطئه وإهماله ويستوي أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً أو حتى التأخير في التنفيذ.

<sup>1</sup> حسينة حمو ، إنحلال العقد عن طريق الفسخ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعه الجزائر ١، الجزائر 2010/2009 ،ص46

<sup>2</sup> توفيق حسن فرج، النظرية العامة للإلتزام، نظرية العقد، الجزء 2، دون طبعة، الدار الجامعية، بيروت 1993، ص 49.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

وبالقول أنه يشترط لطلب الفسخ أن يكون أحد المتعاقدين قد أدخل بالتزامته التعاقدية وهذا ما ورد في نص المادة 119 قانون المدني الجزائري، كما يمكن القول أنه قد يتم فسخ العقد بإتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على ذلك. كأصل عام فإن الفسخ يكون قضائيا إذ هو إجراء ليس من النظام العام يجوز مخالفته فقد يتم فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء ويكون ذلك حين يتضمن العقد إتفاق يقضي بفسخ العقد إرادة أحد طرفي العلاقة الإيجارية وهذا ما يسمى بالفسخ الإتفاقي.

فيحق لطرفي العقد الإتفاق على إبرام العقد على أنه يجوز لأحدهما فسخه إذا لم يقر الطرف الآخر بتنفيذ إلتزاماته الناشئة عن العقد فللمتعاقدين الحرية من عدم اللجوء إلى القضاء و إستصدار حكم قضائي وذلك شريطة إرادة في العقد بنص صريح يجعله مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي. يترتب على عقد الإيجار متى تم صحيحا، آثار تتمثل في العديد من الإلتزامات في ذمة كل من المؤجر و المستأجر و يؤدي الإخلال بها فسخ العقد الذي تم التطرق إليه سابقا بإعتبار أن العقد ملزم للجانبين وتحقيق للغاية الإيجارية وهي تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة طيلة فترة الإيجار، فألزم المشرع تسليم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، كما ألزمه أيضا بصيانتها لتبقى على الحالة التي كانت عليها عند التسليم، فمتى أخلى المؤجر بأحد إلتزاماته المشار إليها فإن للمستأجر حق طلب الفسخ، وكلما أدخل المؤجر بإلتزامه بالإمتناع عن كل ما من شأنه ان يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إنتقاعا كاملا أو هادئا، والفسخ المقصود هنا هو الفسخ القضائي، الذي يحكم به القاضي بطلب من المستأجر ولا يحق للمحكمة القضاء به من تلقاء نفسها وللقاضي السلطة التقديرية.

في حالة ما إذا كان التعرض صادر من الغير لا المؤجر فهنا القانون منح للمؤجر الحق في الرجوع على الغير الذي وقف في وجه إنتفاع المستأجر ومطالبته بالتعويض ما ترتب من أضرار نتيجة هذا التعرض<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> محمد عبد الرحمن أحمد، المبادئ الأساسية في عقد البيع، مكتبة نجم القانونية الطبعة 1، مصر سنة 2002، ص 404.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

يحق أيضا للمؤجر الرجوع على المستأجر بالفسخ نتيجة إخلال المستأجر لإلتزاماته، فقد أقر المشرع الجزائري جملة من الإلتزامات على عاتق المستأجر بإستعمال العين المؤجرة حسب الإلتفاق.

وعلى إلتزامه بدفع الأجرة، مقابل حق الإنتفاع وإلتزامه برد العين المؤجرة بمجرد إنتهاء المدة وذلك

حسب نص المادتين 503 - 502 الملغاة من القانون المدني الجزائري .

إن حق المؤجر في طلب الفسخ حق مقرر له قانون، فله الخيار بأن يطلب الفسخ من عدمه إذ أخل المستأجر بإلتزاماته التعاقدية.

ويشترط لقبول طلب المؤجر بالفسخ شرطان:

أ- أن يثبت المؤجر عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة، ويتم ذلك وفق إعدار أي بعقد غير قضائي يوجهه المؤجر إلى المستأجر، بواسطة محضر يطالبه بالوفاء وهذا تطبيقا لنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري لقبول الدعوى.

ب- أن يكون عدم دفع الأجرة راجع إلى أمر غير مبرر من المستأجر ، وبأن تكون الأجرة مستحقة فعلا وغير متنازع فيها وإذا قلنا لابد من توفر مبرر شرعي وقانوني يوقف المستأجر من دفع الأجرة، فهنا يسقط حق المؤجر في طلب الفسخ.

وقد يعتبر عقد الإيجار مفسوخا أيضا بحكم القانون إذا إتفقا الطرفان بنص صريح في العقد وهذا الشرط يجعل العقد مفسوخا من تلقاء نفسه يجدر بالقاضي الأخذ بها كما يحق لهما طلب الفسخ بدون اللجوء إلى القضاء بمجرد عدم وفاء المستأجر بأحد إلتزاماته ويحق للمؤجر أيضا طلب التعويض سواء إختار التنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد، وذلك عما لحقه من ضرر نتيجة عدم تنفيذ إلتزاماته وما لحقه من

ضرر بسبب فسخ العقد قبل إنقضاء مدته.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### 2- إنتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة.

لقد تضمنت القواعد العامة جملة من الأسباب التي ينحل بها عقد الإيجار قبل إنقضاء مدته نصت عليه المادة 121 من القانون المدني الجزائري" في العقود الملزمة للحالتين إذا إنقضى إلتزام بسبب إستحالة تنفيذه إنقذت معه الإلتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون".

فالإستحالة في تنفيذ العقد يترتب عليها إنقضاء الإلتزامات المقابلة وبالتالي ينفسخ العقد

فالإستحالة الخارجة عن إرادة أحد الطرفين قد تعود لسبب أجنبي أو قوة قاهرة، وعليه يثبت من له الحق أن سبب عدم التنفيذ يعود لسبب خارج عن إرادته وذلك وفقا نص المادة 130 من القانون المدني الجزائري.

ونجد أن المشرع الجزائري قد نظم تطبيقا خاصا في القواعد العامة فيما يخص إنفساخ عقد الإيجار بقوة القانون وأورد هلاك العين المؤجرة كأهم سبب لإنقضاء عقد الإيجار إذ تقضي المادة 481 بإنفساخ عقد الإيجار تلقائيا إذا كان الهلاك كليا، وجاز أن يطلب المستأجر فسخ الإيجار إذا كان الهلاك جزئيا ولم يتم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها من قبل.

نجد أن المشرع الجزائري نص عن هلاك العين المؤجرة في المادة 481 من القانون المدني الجزائري على أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ بحكم القانون أما إذا كان هلاك العين جزئيا يجوز لهذا الأخير أن يطلب حسب الظروف فسخ عقد الإيجار.

-إن هلاك العين المؤجرة من شأنه أن يؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار وفي هذا نقول أنه إذا هلك الشيء

المؤجر أو تغير أو حرم المستأجر الإنتفاع به أو بيعه حتى أصبح غير صالح للإستعمال المعد ولم يكن ذلك بخطأ أحدهما، يفسخ الإيجار بدون تعويض أحدهما، ولا يجب على المستأجر أن يدفع البديل إلا بقدر ما إنتفع به.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

والهلاك قد يكون ماديا وقد يكون قانونيا طالما يصبح غير صالح للإستعمال فقد يكون الهلاك كليا ينهي عقد الإيجار، ما لم تصبح العين المؤجرة غير صالحة وتعود السلطة التقديرية للقاضي في حالة ما إذا كان المؤجر غير صالح للإستعمال"<sup>1</sup>.

ومن خلال نص المادة 481 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري قد إقتصر على هلاك العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار أي بعد إبرام العقد وليس قبله، ففي حالة الهلاك الكلي للعين نجد أن العقد يفسخ بقوة القانون في حين نجد في الهلاك الجزئي أعطى للمستأجر الحق بالفسخ متى كان لايد له فيه وهو لا يتم إلا بحكم القاضي كما يحق له طلب إنقاص أجرة الإيجار.

بالرجوع إلى القواعد العامة نقول أنه في حالة هلاك العين قبل إبرام العقد فهنا يعتبر العقد غير صحيح لإنعدام المحل، لكن يطرح تساؤل في حالة ما إذا كان هذا المحل قد هلك جزءا منه قبل الإيجار.

كأصل عام إذا كان العقد شق منه باطل أو قابل للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل المادة 104 من القانون المدني الجزائري"<sup>2</sup>. فإذا كان هذا الجزء الهالك لا يؤثر عليها في الشق الباقي.

كما قد تهلك العين بعد إبرام العقد سواء بعد التسليم أو قبله. في كلتا الفرضيتين يقع الهلاك على المؤجر بإعتباره مالك إذا وجد فيه الصفة القانونية، ومتى كان هذا الهلاك لا يرجع الى المستأجر وكأصل عام تبعية الهلاك يتحملها المالك.

<sup>1</sup> مروان كركبي، العقود المسماة- البيع والمقايضة، الإيجار، الوكالة، دراسة مقارنة في القانون اللبناني ، والفرنسي والمصري، الطبعة 4 ، توزيع المنشورات الحقوقية، دون ذكر بلد النشر، 2004 صفحة 569.

<sup>2</sup> تنص المادة 104 من القانون المدني: "إذا كان العقد باطل أو قابل للإبطال وتوفرت فيه أركان عقد آخر - فإن العقد يكون صحيحا بإعتباره العقد الذي توفرت فيه أركانه- إذ تبين أن نية المتعاقدين كانت تتصرف إلى إبرام هذا العقد".

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

### أ- الهلاك الكلي للعين المؤجرة:

نجد أن المشرع الجزائري نص على الهلاك الكلي ونظمه في المادة 481 من القانون المدني الجزائري ويتضح من خلال نص المادة أنه في حالة هلاك العين المؤجرة في فترة الإيجار يتعلق بصلاحية العين للانتفاع بها وبتنفيذ العقد خلال المدة المحددة حتى يمكن إرجاعها بعد إنتهاء مدة الإيجار فهلاكها يؤدي إلى إنفساخ العقد حل الرابطة العقدية أو العلاقة الإيجارية. فقد تهلك العين المؤجرة هلاك كلياً أو مادياً بسبب قوة قاهرة مما يجعل صعوبة الإنتفاع لأن السبب الواقع جعلها غير صالحة للاستعمال.

كما يجدر الإشارة أنه قد تهلك العين هلاك قانونياً أو معنوياً فمثلاً أن تصدر المحكمة الإدارية قرار ينزع العين المؤجرة للمنفعة العامة، فهنا يعتبر في حكم الهلاك الكلي إستحالة إنتفاع المستأجر بها، وبذلك سواء كان الهلاك مادياً أو قانونياً، راجع إلى السبب الأجنبي أو حادث مفاجئ أو خطأ الغير

أو خطأ المؤجر أو المستأجر ، فإن الإيجار بذلك يفسخ.

فيعتبر الإيجار مفسوخاً في حالة الهلاك الكلي دون الحاجة إلى إستصدار حكم من القاضي فإذا كان الهلاك راجع إلى المؤجر له يد فيه ،فإن العقد يفسخ والمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض وإذا كان سبب الهلاك راجع للمستأجر فإن المؤجر هو أيضاً له الحق في طلب التعويض ففي حالة ما إذا كان سبب الهلاك راجع لكل من المؤجر والمستأجر في آن واحد فهنا وفقاً للقواعد العامة لا بد من توزيع المسؤولية بين المتعاقدين فيكون كل منهما مسؤول في حدود ما إرتكبه من خطأ أدى إلى هلاك العين المؤجرة.

### ب/ هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً.

أورد المشرع الجزائري في نص المادة 484 من القانون المدني الجزائري في فقرته الثانية الهلاك الجزئي للعين المؤجرة حيث تبين من نص المادة أن الهلاك الجزئي للعين قد يحسب أو يلحق في جزء من أجزاء العين، أو في حرمان مستأجر من المنفعة ويكون الهلاك مادياً كهدم جدار مسكن المؤجر لقدمه وهشاشته وقد يكون

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

قانونيا مثلا صدور حكم أو قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة فهنا يفقد المستأجر حق في الإنتفاع بالعين المؤجرة.

وقد إشتراط المشرع أن يكون هذا الهلاك خارج عن إرادة المستأجر بمعنى لايد له فيه، لأنه إذا كان الهلاك راجع لسبب أو دخل المستأجر تترتب مسؤولية عقدية، كجزاء عدم تنفيذ إلتزامه الذي يوجب عليه أن يعتني بالعين المؤجرة ويحافظ عليها ببذل عناية الرجل العادي .المادة 495 من القانون المدني الجزائري.

### المطلب الثاني: حالات إنقضاء الإيجار لأسباب خاصة .

إذ أن المشرع أجاز إنتهاء عقد الإيجار لأسباب عائلية أو مهنية تتعلق بالمستأجر كما جعل من موت المؤجر أو المستأجر بحسب الأصل سبب آخر لإنتهائه.

### الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي:

تنص المادة 469مكرر 1، من القانون المدني الجزائري على أنه « ينتهي عقد الإيجار بإنقضاء المدة المنقق عليها دون الحاجة لتبنيه بالإخلاء غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ، و يجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين » من خلال نص المادة نجد أن المشرع منح للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل بلوغ مدته إذا إعتلته أسباب عائلية تتطلب ذلك<sup>1</sup>.

وعليه نجد النص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69\_94 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، بدوره أعطى للمستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لهذا المرسوم، الحق في فسخ عقد الإيجار لأسباب شخصية أو عائلية، حيث أوجبت على المستأجر في هذه الحالة أن يبلغ المؤجر ويخطرته في آجال شهر واحد قبل موعد الفسخ.

<sup>1</sup> -مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري ج1، الطبعة 1، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، ص162.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع الإشعار بالإستلام. و بعد إنتهاء عقد الإيجار لهذا السبب العائلي من بين الأسباب التي إستحدثها المشرع الجزائري بموجب تعديل القانون المدني رقم 07\_05 المؤرخ في 13 ماي 2007، إذ أنه في النصوص القديمة لم يكن للمستأجر هذا الحق إطلاقا.

من بين الأسباب العائلية بهذا الشأن، مثلا زيادة أفراد عائلة المستأجر و عدم قدرة العين المؤجرة على إستيعاب عددهم، مما يحتم على المستأجر أن يبحث عن عين مؤجرة أخرى أوسع تلبي قراراته و على العكس من ذلك.

فيجعله ذلك ينهي عقد الإيجار ليستأجر بذلك عينا تتناسب وضعيته جديدة، و توفر عليه ما كان يدفعه من أجره زائدة مقابل إنتقاعه بالعين المؤجرة السابقة.

غير أن ممارسة المستأجر لهذا الحق يقتضي أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، كأن يتم ذلك على يد المحضر القضائي، و ذلك قبل شهرين من موعد إنهاء المستأجر لعقد الإيجار.

### الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لسبب مهني.

لقد أجاز المشرع الجزائري بموجب المادة 469 مكرر 1 في القانون المدني للمستأجر أيضا أن ينهي عقد الإيجار قبل إنقضاء مدة و ذلك لسبب مهني، و هذا الحق ينفرد به المستأجر دون أن يكون مقرر لمؤجر و عليه نظرا لعمومية هذا اللفظ، فإن المستأجر سواء كان موظف لدى هيئة عامة أو خاصة له الحق في أن ينهي عقد الإيجار لأسباب مهنية قبل إنقضاء مدته.

و بمقارنة مع نص المادة 469 مكرر 1 مع نص المادة 5 الفقرة 3 من القانون المدني الملغاة بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

نجد أن عمومية هذه المادة أفضل من المادة الملغاة 513 التي كانت تمنح للموظف أو المستخدم هذا الحق الذي يتمثل في إبطال و إنهاء العقد فقط في الحالة التي يغير فيها المستأجر محل إقامته و المصلحة أو لدواعي العمل .

و لكن يتم فسخ عقد الإيجار و يتمكن المستأجر من ذلك لسبب مهني عليه من جهة أن يثبت وجود السبب المهني و علاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار ، أي أن يكون السبب المهني مؤثرا و ضروريا لإنهاء علاقة الإيجار القائمة ، و من جهة أخرى على المستأجر من إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ و ذلك قبل شهرين من موعد إنتهائه لعقد الإيجار<sup>1</sup> و هذا حسب نص المادة 469 مكرر 1 فقرة 2.

### الفرع الثالث:إنهاء عقد الإيجار بموت أحد المتعاقدان.

تنص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري على أنه: «لا ينتقل عقد الإيجار إلى الورثة» القاعدة العامة لا ينتقل عقد الإيجار إلى الورثة ، و إستثناء أجاز المشرع إستمراره و ذلك إذا حدث أن توفي المستأجر قبل إنتهاء مدة الإيجار ، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين إنتهاء المدة المتفق عليها و مع ذلك يجوز للخلف العام الذي أصبح مثقلا عليهم من حيث التكاليف ، إلا أن القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء إنعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ، و لو قبل إنتهاء المدة المتفق عليها .

### أولاً:موت المستأجر.

تنص المادة 469 مكرر 2 على أنه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة غير أنه في حالة وفاة المستأجر يستمر الإيجار إلى غاية إنتهاء مدته ، و في هذه الحالة يجوز للورثة الذين يقيمون في العادة معه منذ ( 6 ) أشهر

<sup>1</sup>مجيد خلفوني، المرجع السابق ص 165

## الفصل الثاني : آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري وإنقضاؤه

، غير أنه يجوز إنهاءه في حالة ما إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إليهم و أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم ، و يتطلب ذلك تطبيق شرطين:

### الشرط الأول:

وجوب ممارسة الحق في إنهاء عقد الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة مورثهم.

### الشرط الثاني:

هو وجوب إخطار ورثة المستأجر المؤجر بموجب محرر قضائي و إشعاره برغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين(2) من موعد إنهاءه.

### ثانيا: موت المؤجر.

وفاة المؤجر قبل إنقضاء مدة الإيجار ليس من شأنه وفق القواعد العامة أن تنتهي عقد الإيجار ما لم يوجد إتفاق يقتضي بغير ذلك فيظل عقد الإيجار حتى بعد وفاة المؤجر و يبقى المستأجر ملزم بدفع أجرته إلى ورثة المؤجر الشرعيين إلى غاية إنتهاء عقد الإيجار.

و منه يلاحظ أن ورثة المؤجر يحلون محله في جميع إلتزاماته إتجاه المستأجر ، وذلك لا يكون إلا في حدود ما خلفه مورثهم من تركة ، فمثلا تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ضمان التعويض ، كما لهم أيضا حق قبض ثمن إيجار العين و هذا لا بد أن تراعي فيه حالة إدارة المال الشائع الذي يؤول إلى حق الشركاء مجتمعين ما لم يبرم إتفاق يخالف ذلك.

## الخاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع بالبحث و التحليل لما له من دور هام في المجتمع, بالتطرق للتنظيم القانوني لهذا العقد. إلا أنه رغم العديد من التعديلات في هذا المجال لم تكفي لكي تلم بجميع أحكام هذا الموضوع. حيث أنها مازالت عاجزة عن تحقيق الهدف الذي أنشأت لأجله, وتبقى في غالب الأحيان قاصرة, ويعود سبب عدم الالمام بجميع أحكام هذا العقد الى عدة أسباب نذكر منها على سبيل المثال:

التطورات السريعة في هذا المجال و توسع نطاقه جعل المشرع يصدر جملة من القوانين لسد الفراغ القانوني الذي كان عليه.

من أجل ضمان أفضل لكل طرف من أطراف العلاقة الإيجارية لا بد من إحترام و الوقوف على النصوص القانونية المنظمة لهذا العقد و تطبيقها بصورة صحيحة تخدم مصلحة أطرافها حتى يسود الإستقرار داخل جميع المعاملات القانونية.

ونلاحظ أن عقد الإيجار هو عقد مختلف عن غيره من العقود في كل التصرفات و الإجراءات التي تنظمه و على أثر ذلك فإن النتائج المترتبة على عقد الإيجار يتكفل الأطراف المتعاقدة بتحملها و الأطراف بطبيعة الحال هما المؤجر و المستأجر و ذلك من خلال الإلتزامات الملقاة على عاتقهم فكلما كان هناك إلتزام لطرف كان للطرف الآخر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني من أجل ضمان حقوقه و حمايتها سواء كان مؤجر أو مستأجر و هذا بموجب ما منحه له القانون من صلاحيات, التي يجدها في القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إضافة إلى القوانين الخاصة و المتمثلة في المراسيم التشريعية و على رأسها المرسوم 76/69 المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن و المبنية من قبل ديوان الترقية و التيسر العقاري, و المرسوم 93/03 و المتضمن النشاط العقاري و هذه الصلاحيات تمكنه بالمطالبة بحقه أمام القضاء المختص و هذا بعد تحديد نوع

## الخاتمة

القضية و كذا الجهة القضائية المختصة و هذا عند وجود نزاع بين الطرفين.

إذا قارنا عقد الإيجار قبل التعديل و بعد التعديل نجد أنه قبل التعديل: كان عقد الإيجار عقد رضائي يثبت بمجرد وصل إيجار و كان ينتقل إلى الورثة.

أما بعد التعديل: أصبح عقد الإيجار ينتهي بإنهاء المدة المحددة \_ لا ينتقل إلى الورثة و أصبح عقدا شكليا لقد حقق عقد الإيجار في ظل التعديل الجديد 05-07 نوعا من التوازن بين المؤجر و المستأجر و ذلك من خلال عقد الإيجار فالمؤجر يؤجر ملكه للمستأجر من أجل الحصول على الربح و المستأجر يستأجر العين المؤجرة من أجل الإنتفاع بالشيء المؤجر دون إمتلاكه ، و نلاحظ أن عقد الإيجار أصبح وسيلة تعامل بين المؤجر و المستأجر و خفف نوعا ما الضغط على الناس.

يجدر بنا في خاتمة هذا البحث أن نسجل أهم النتائج التي تم التوصل إليها:

1\_المشرع ذكر إلتزامات كل من المؤجر و المستأجر في نصوص القانون المدني ،إلا أنه لم يفصل فيها كما هو الحال بالنسبة لإلتزامات كل من البائع والمشتري في عقد البيع.

2\_إن المشرع لما بين إلتزامات كل من المؤجر و المستأجر كان الهدف منها هو تنسيق العلاقة التي تربط بينهما و إحترام كل منهما لإلتزاماته لتقليل المنازعات التي يمكن أن تكون بينهما في هذا المجال.

3-الأهمية التي يكتسبها عقد الايجار على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و القانوني.

4-اتجه القانون المدني الى جعل عقد الايجار عقدا شكليا بعدما كان عقدا رضائيا لا يشترط لانعقاده شكلا خاص.ذلك أن عقد الايجار و ان كان يخضع في قيامه قانونا للأركان المتطلبة لقيام العقود بصفة

## الخاتمة

عامة من حيث وجود التراضي، المحل و السبب و نظرا لخصوصيته تبين أنه من الضروري استكمال هذه الأركان بركن اخر وهو الشكلية التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 07/05 وجعلها شكلية متطلبة للانعقاد.

5- عقد الإيجار حسب القانون رقم 07/05 أصبح ينقضي بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء كونه ألغى كل المواد المتعلقة بتوجيه التنبيه بالإخلاء بعد إنتهاء مدة الإيجار.

6- أن المشرع الجزائري قد حقق التوازن العقدي بموجب القانون المدني 07/05 بين المؤجر باعتباره مالكا و المستأجر.

وما توصلت اليه دراستي أن الايجارات تخضع في معظم أنواعها و باختلاف محلاتها الى أحكام القانون المدني الا بعض الحالات التي أستثيت بموجب نصوص خاصة.

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

1\_ يعاب على مشرنا الجزائري أنه إهتم بتنظيم العقارات و أهمل المنقولات على الرغم من أهميتها ،فعلى المشرع الجزائري الإهتمام بهذا الجانب و وضع أسس و قواعد تضبط إيجار هذه المنقولات.

2\_ يجب أن يتم تنظيم ملتقيات و دورات تكوينية و البحث من أجل مسايرة التعديلات و المستجدات التي تطرأ على عقد الإيجار.

3- ضرورة علم كل من المؤجر و المستأجر بجميع الاصلاحات و التعديلات الخاصة بأحكام عقد الايجار و ذلك لاستمرار العلاقة الايجارية بينهما مما يساهم في التقليل من المنازعات.

وبناء على الاستنتاجات السابقة نرى أنه كان على المشرع الجزائري أن يبادر الى تحديد قوانين خاصة

## الختامة

---

ودقيقة تعالج مثل هذه المواضيع بصورة شاملة وواضحة إذ أنه في حالة ما إذا أصيب هذا التعديل بفراغ أو وقوع المشرع في ثغرات فعليه الإسراع لمعالجة هذه الثغرة و إيجاد البديل و الحلول التي تنظم الايجار بأحكام عامة و خاصة من شأنه أن يحقق مبدأ العدالة وكذا منح الأفراد المتعاقدة ضمانات تحميهم.

\_ و ختاماً آمل أن أكون قد وفقت في كتابة هذه المذكرة .

\_ و من الله التوفيق \_

I / المراجع باللغة العربية

أولا/ المؤلفات:

أ/الكتب:

1/ آدم وهيب النداوي ، العقود المسماة في القانون المدني ، البيع و الإيجار ، دار الثقافة لنشر و التوزيع ، 1999 .

2/ أنور طلبة ، عقد الإيجار ، بدون طبعة ، الإسكندرية ، سنة 1999.

3/ إبراهيم عنتر فتحي الحياي ، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار \_ دراسة مقارنة- دار الحامد، ط 1 ، عمان الأردن ، 1433 هـ \_ 2012م

4/ السنهوري أحمد عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان 2000.

5/ بخيت محمد بخيت علي ، القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة ، دار الجامعة الجديدة ب.ب.ن 2008 .

6/ توفيق حسن فرج ، النظرية العامة للإلتزام ، نظرية العقد ، ج2 ، دون طبعة ، الدار الجامعية ، بيروت 1993

7/ جعفر الفاضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع ، الإيجار و المقاوله ، دراسة في ضوء التطور القانوني و المعززة بقرارات قضائية ، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 1997 .

8/ جمال خليل النشار ، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي و القانون المدني ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2003 .

- 9/ ذيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه و إجتهد المحكمة العليا ، الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001.
- 10/ رمضان محمد أحمد أبو السعود ، العقود المسماة، عقد الإيجار ، بدون طبعة ، الفتح للطباعة و النشر ، الإسكندرية ، سنة 2001 .
- 11/ سمير عبد السيد نتاعو ، عقد الإيجار ، طبعة جديدة منشأة المعارف ، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية 1998\_1997
- 12/ عبد الحميد شواربي ، أحكام عقد الإيجار ، للقواعد العامة في القانون المدني ، و وفقا لأحكام القوانين الإستثنائية و إيجار الأراضي الزراعية و الإيجار التمويلي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2004 .
- 13/ عبد السلام سعيد سعد ، الوجيز في العقود المدنية المسماة ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1994.
- 14/ عبد المنعم البدر اوي ، العقود المسماة: الإيجار و التأمين ، الأحكام العامة ، دار الكتاب العربي ، القاهرة ، مصر ، 1961.
- 15/ عبد الناصر توفيق العطار ، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني و تشريعات إيجار الأماكن، الطبعة السادسة ، المطبعة العربية الحديثة ، القاهرة ، بدون ذكر تاريخ النشر.
- 16/ عدنان إبراهيم السرحان ، العقود المسماة في المقالة ، الوكالة ، الكفالة، الطبعة الأولى ، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 1996.
- 17/ عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، الجزء الأول ، بدون طبعة، المطبوعات الجامعية، سنة 2000.
- 18/ على فيلاي ، الإلتزامات النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2008 .

- 19/علي هادي العبيدي ، العقود المسماة:البيع و الإيجار ، بدون طبعة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع, سنة 2001.
- 20/علي هادي العبيدي ، العقود المسماة ، البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان , 2010.
- 21/عمر حمدي باشا ، دراسات قانونية مختلفة(عقد الإيجار ، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية ، نظرات حول عدم إستقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا ، ط 4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006.
- 22/فاضلي إدريس ، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام ، العقد بالإرادة المنفردة ، الفعل المستحق للتعويض ،الإثراء بلا سبب ، القانون ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،2009.
- 23/مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون الجزائري ، ج1 ، الطبعة 1 ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر .
- 24/محمد بن مكرم بن علي ابن منظور ، لسان العرب ، دار صادر ، الطبعة الثالثة ، بيروت ، لبنان،1414 هـ ، ج4.
- 25/محمد حسن قاسم ، العقود المسماة(البيع ، التأمين ، الإيجار ) ، بدون طبعة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت سنة 2001.
- 26/محمد حسن قاسم ، العقود المسماة(المبيع ، التأمين ، الضمان ، الإيجار ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2008 .
- 27/محمد حسين منصور ، شرح العقود المسماة في مصر و لبنان ، ج3، عقد الإيجار ، دار النهضة العربية ،بيروت 1995 .

28/محمد صبري السعدي, الواضح في شرح القانون المدني(الإثبات في المواد المدنية والتجارية)، دار الهدى ، الجزائر، 2009.

29/محمد عبد الرحمان أمحمد ، المبادئ الأساسية في عقد البيع ، مكتبة نجم القانونية ، الطبعة 1، مصر سنة 2002.

30/محمد علي محجوب ، الوسيط في التشريع الإسلامي ونظرياته العامة ، شركة الإعلانات الشرقية, مطابع دار الجمهورية للصحافة ، د.ت.ن.

31/محمدي فريدة ، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تعديل القانون المدني ، مطبوعات جامعة الجزائر، 2008\_2009 .

32/مروان كركبي ، العقود المسماة ، البيع و المقايضة ، الإيجار و الوكالة ، دراسة مقارنة في القانون اللبناني ، و الفرنسي و المصري ، الطبعة 4، توزيع المنشورات الحقوقية ،دون ذكر بلد النشر ، 2004 .

33/مصطفى محمد الجمال ، الموجز في أحكام الإيجار ، الطبعة الأولى ، الفتح للطباعة والنشر ، الإسكندرية سنة 2002.

34/نبيل إبراهيم سعد ، العقود المسماة ، الإيجار في القانون المدني ، وقوانين إيجار الأماكن ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2003.

ب/ الرسائل العلمية:

بوحازم ليلي, عجيسي سعيدة ، عقد الإيجار في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الليسانس في الحقوق,جامعة عبد الرحمان ميرة,بجاية,2001/2002.

2/ حسينة حمو، إنحلال العقد عن طريق الفسخ ، مذكرة التخرج لنيل درجة في القانون ، تخصص قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الجزائر 1 ،الجزائر 2009-2010.

3/ عزمول أمينة ، أحكام الإيجار المدني في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم 07/05 ( المؤرخ في 13ماي 2007 ) ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون المدني الأساسي ، جامعة عبد الحميد ابن باديس -مستغانم - كلية الحقوق و العلوم السياسية 2014\_2015 .

4/ محمد معمر قوادري ، علاقة الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2000\_2001 .

## ثانيا/النصوص القانونية:

### i/القوانين

1\_ القانون رقم 02\_06 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق 20 فبراير 2006 ، يتضمن مهنة التوثيق, جريدة رسمية عدد 14 صادر بتاريخ 08 مارس 2006.

2\_ القانون 05\_07 المؤرخ في 13ماي 2007 المعدل و المتمم للقانون المدني المؤرخ في 13 ماي 2007,جريدة رسمية عدد 31,سنة 2007.

3- القانون رقم 09\_08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون لإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية عدد 21 صادرة بتاريخ 23 أفريل 2008 .

ب/ الأوامر

- 1\_الأمر رقم 66\_155 مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1996 يتضمن قانون العقوبات ، جريدة رسمية عدد 49 صادرة بتاريخ 11 يونيو 1966 ، معدل و متمم .
- 2\_الأمر 74\_75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 92 .
- 3- الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني، مؤرخ في 26/09/1975، جريدة رسمية عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

ج/المراسيم:

- 1\_المرسوم التشريعي 93/03 المتضمن النشاط العقاري المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993 ، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.
- 2-المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 و المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، جريدة رسمية عدد 17.

II / المراجع باللغة الفرنسية

1-béatrice bour de lois,droit civil,les contrats spéciaux,(les contrats portant sur une chose les contrats prestation de service,les contrats portant sur les litiges)dalloz,France,2009.

01.....	المقدمة.
05.....	الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري
05 .....	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار
05 .....	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار و تحديد طبيعته القانونية
06 .....	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار
07 .....	الفرع الثاني: تعريف عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري و عناصره
08 .....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للإيجار
11 .....	المطلب الثاني: أهمية عقد الإيجار و خصائصه
11 .....	الفرع الأول: أهمية عقد الإيجار
12 .....	الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار
15 .....	الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود
18.....	المبحث الثاني: إنعقاد الإيجار المدني
18 .....	المطلب الأول: أركان عقد الإيجار
18.....	الفرع الأول: التراضي
21 .....	الفرع الثاني: المحل
29 .....	الفرع الثالث: السبب

30	المطلب الثاني:الشكالية كركن خاص في عقد الإيجار المدني.....
30	الفرع الأول:الشكالية قبل التعديل.....
32	الفرع الثاني:شكل عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07/05.....
39	الفرع الثالث:آثار تخلف شرط الكتابة.....
42	الفصل الثاني:اثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري و انقضاؤه.....
42	المبحث الأول:التزامات الطرفين في عقد الإيجار.....
42	المطلب الأول: التزامات المؤجر.....
42	الفرع الأول:الالتزام بتسليم العين المؤجرة.....
47	الفرع الثاني:الالتزام بصيانة العين المؤجرة.....
52	الفرع الثالث:الالتزام بالضمان.....
55	المطلب الثاني:التزامات المستأجر.....
55	الفرع الأول:الالتزام بدفع الأجرة.....
61	الفرع الثاني:الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الايجار.....
64	الفرع الثالث:الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار.....
66	المبحث الثاني: انقضاء عقد الإيجار المدني.....
67	المطلب الأول:حالات انقضاء الايجار لأسباب عامة.....

67.....	الفرع الأول:انقضاء عقد الايجار بانتهاء المدة المحددة له.
70.....	الفرع الثاني: انقضاء عقد الايجار في الايجار المقسم الى فترات.
70.....	الفرع الثالث:انتهاء عقد الايجار قبل انقضاء مدته.
79.....	المطلب الثاني: حالات انقضاء الايجار لأسباب خاصة.
79.....	الفرع الأول:انتهاء عقد الايجار لسبب عائلي.
80.....	الفرع الثاني: انتهاء عقد الايجار لسبب مهني.
81.....	الفرع الثالث: انتهاء عقد الايجار بموت أحد المتعاقدين.
83.....	الخاتمة.
87.....	قائمة المراجع.
93.....	الفهرس.

## ملخص مذكرة الماستر

يعد عقد الإيجار من أهم العقود وأكثرها تعاملًا بين الناس و هو أحد العقود المسماة ، التي خصها المشرع الجزائري كباقي نظرائه بنصوص عديدة و دقيقة ، تناولت معظم جوانب هذا العقد.

فقد حظي بإهتمام مختلف التشريعات خاصة بتنوع و تشعب محله سواء كان عقارا أو منقولاً.

و يبدو واضحا إهتمام المشرع بعقد الإيجار و ذلك من خلال التعديلات التي جاء بها بموجب القانون رقم 07\_05 الذي يعد بمثابة نقطة التحول التي ترجمت بوادر التوجه الجديد الذي تبنته الجزائر ، فحاول جاهدا إحداث توازن بين مصالح الأطراف المؤجر و المستأجر في عقد الإيجار ،ويحقق التوازن بين حقوق و إلتزامات الطرفين. و عليه يمكن القول أن المشرع الجزائري قد قفز قفزة توعية من خلال تكريس مبدأ سلطان الإرادة ، مما جعل للمتعاقدين الحرية في الإتفاق على بنود العقد.

الكلمات المفتاحية: 1/الإيجار المدني 2/المؤجر 3/المستأجر

4/اللتزامات 5/العين المؤجرة 6/أثار العقد

### Abstract of master's Thesis

Rent is one of the most important contracts and the most dealt with among people, and it is one of the so-called contracts, which the Algeria legislator has singled out like the rest of his counterparts in numerous and accurate texts that dealt with most aspects of this contract.

It has received the attention of various legislations, especially the diversity and complexity of its location, whether it is real estate or movable.

The interest of the legislator in the lease contract is evident through the

amendments he brought about under Law No. 05 | 07, which is a turning point that translated the signs of the new trend adopted by Algeria, so he tried hard to strike a balance between the interests of the parties (the lessor and the lessee) in the lease contract to achieve balance between the rights and obligations of the two parties.

Accordingly, it can be said that the Algerian legislator has made a quantum leap through his dedication to the principle of the authority of the will, which made the contracting parties free to agree on the terms of the contract.

#### key words:

1 | Civil Rent 2 | Lessor 3 | Tenant

4 | Liabilities 5 | Leased Property 6 | effects of the contract.