

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون أساسي خاص

الموسومة بـ:

# أحكام عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

تحت إشراف الأستاذة:

\* حميدي فاطيمة الزهرة

من إعداد الطالبة:

\* بلعياشي أسماء

## أعضاء اللجنة المناقشة

الأستاذة: بوسحبة الجيلالي رئيسة

الأستاذة: حميدي فاطيمة الزهرة مشرفة

الأستاذة: بحري أم الخير ممتحنة

## شكر وتقدير

بعد أن وفقني الله سبحانه وتعالى لإتمام هذا البحث المتواضع لا يسعني إلا أن أتقدم له بالحمد والشكر على ما رزقني من فضل ونعمة وعلى ما أهداني من صبر وقدرة على إتمام هذا العمل فهو نعم المولى ونعم النصير

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتي الفاضلة الأستاذة حميدي فاطمة على ماقدمته لي من نصائح و توجيهات ،وتكبتها عناء الإشراف

فاللهم أجرها عني خير الجزاء و أرزقها الجنة يارب

إلى جميع أستاذتي الأفاضلة أعضاء لجنة المناقشة على تفانيهم الكبير في تأطير البحث العلمي في الجزائر وعلى قبولهم مناقشة هذه المذكرة رغم مشاغلهم الكثيرة فلكم أستاذتي جزيل الشكر والعرفان

إلى أسرة كلية الحقوق بالجامعة الجزائرية ولكل من قدم لي يد العون لإتمام هذا العمل المتواضع

إهداء

إلى نور الهداية ومعلم البشرية المبعوث رحمة للعالمين

سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى من تذوقت معهم طعم الحياة

الأخ الكريم محمد الأمين والأخوات والصديقة العزيزة على قلبي بلعالية نادية

إلى كل الأهل و الأقارب

إلى كل الأساتذة الذين تعلمت على أيديهم إقرارا بفضلهم و عرفانا بجميل

صنيعهم

إلى كل من جعل العلم طريقا له

إلى الجميع أهدي هذا العمل

يعد عقد الإيجار من العقود التي يرتبط وجودها بظهور الطبقة الوسطى في المجتمع، إذ سبق في ظهوره عقد المقايضة وعقد البيع فنظرا لعدم قدرة الأفراد على إمتلاك الأراضي والمسكن بسبب دخلهم الضعيف مما إضطرهم إلى العمل في أراضي الغير من طبقة الأسياد والسكن في بيوتهم مما جعل أفراد هذه الطبقة إلى التفكير في وسيلة لإستثمار أموالهم فيحصلون على عائد دون الحاجة إلى إخراجها من ذمتهم المالية .

وعليه فإن عقد الإيجار يعتبر الوسيلة الوحيدة والمرأة العاكسة والتطورات التي طرأت على الحياة الإجتماعية فإن عقد الإيجار قد شهد تطورا ملحوظا عبر العصور مما جعل التشريعات تبادر بوضع قواعد خاصة تنظم هذا العقد وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أن المشرع الجزائري قد عرف العقد في المادة 54 من القانون المدني والتي جاء فيها "العقد إتفاق يلتزم بمقتضاه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما " ولم يكتفي التشريع الجزائري بالتطرق إلى أحكام العامة للعقد بل نظم كذلك بعض أنواع من العقود من بينها عقد الإيجار الذي هو محل دراستنا

والملاحظ أن المشرع الجزائري نظم عقد الإيجار في الباب الثامن من القانون المدني تحت عنوان العقود المتعلقة بالإنتفاع بالشيء فنص في المادة 467 من القانون المدني التي جاء نصها كالتالي " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل الإيجار

يجوز أن يكون بدل الإيجار نقداً أو تقديم عمل آخر"

إن إعطاء المشرع الجزائري تعريفاً لعقد الإيجار هو محاولة لإزالة اللبس الذي قد يشوب هذا النوع من العقود، وتقديراً منه لأهمية هذا العقد الذي يعتبر الأكثر تداولاً في حياتنا اليومية وسعيًا منه سد الفراغ التشريعي .

وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري قد قفز قفزة نوعية من خلال تكريسه مبدأ سلطان الإرادة مما جعل للمتعاقدين الحرية في الإتفاق على بنود العقد

ونظراً للأهمية البالغة التي يتمتع بها عقد الإيجار في حياتنا اليومية وخاصة ما يتعلق بأحكامه التي تعتبر المحور الهام الذي ينبنى عليه عقد الإيجار فهو اللبنة الأساسية التي من خلالها يمكن للأطراف المتعاقدة تحمل الإلتزامات الأمر الذي جعلنا نولي أهمية بالغة لهذا الموضوع وانحصرت دراستنا على أحكام عقد الإيجار ومن هذا المنظور فالإشكالية المثارة حول هذا الموضوع تتمثل في ماهي أهم الإلتزامات التي يترتبها عقد الإيجار على أطرافه؟ وباعتبار عقد الإيجار من عقود المدة فماهي الأسباب التي تؤدي إلى إنهاء عقد الإيجار؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية حاولنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع أن نتطرق إلى أهم الإلتزامات التي يترتبها عقد الإيجار في الفصل الأول باعتبار أن المؤجر و المستأجر أطراف العقد و كذا الجزاءات التي يتعرض لها الطرفان حين الإخلال بالتزامهما.

إن إلتزامات المؤجر والمستأجر هي تفسير معقول لإرادة المتعاقدين المشتركة فيجوز للمتعاقدين أن يدخلوا تعديلات على هذه الإلتزامات بنص في العقد فيزيدا من إلتزامات أحدهما أو ينقصا منها مادام إتفقا عليها في العقد شرط ألا يخالف النظام العام والأداب العامة<sup>1</sup>.

ولبيان هذه الإلتزامات تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين على النحو التالي :

المبحث الأول: إلتزامات المؤجر

المبحث الثاني: إلتزامات المستأجر

1- عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء الثاني - المجلد الأول - العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية - منشورات دار الحلبي الحقوقية - بيروت لبنان الطبعة الثالثة الجديدة لسنة 2000 - ص 25

**المبحث الأول : إلتزامات المؤجر**

إن إلتزامات المؤجر المترتبة على عقد الإيجار تدور كلها حول تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة مدة معلومة ولتحقيق هذه الغاية لابد على المؤجر أن يتحمل مجموعة من الإلتزامات غير أنه في حالة عدم تحمله هذه الأخيرة يترتب عليها جزاءات .

**المطلب الأول : إلتزام المؤجر بتسليم وصيانة العين المؤجرة**

يفتضي عقد الإيجار تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وعليه فإن أساس هذا الإنتفاع مرده إلى إلتزام المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة وصيانتها من كل عطب يفقد من إنتفاعها ؛أي تسليمها في حالة تصلح للإستعمال وسنتعرض إلى كلا الإلتزامين كالتالي:

**الفرع الأول : إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة**

إن أول إلتزام للمؤجر إتجاه المستأجر هو تسليمه العين المؤجرة وتظهر أهمية التسليم كونه أول خطوة إلى طريق إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة والإلتزام إلتزام مركب يشمل عدة عناصر نجسدها كالاتي<sup>1</sup>

**أولا :مضمون الإلتزام بالتسليم وحالة العين المؤجرة**

تنص المادة 476 من القانون المدني في فقرتها الأولى على أنه "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعا لإتفاق الطرفين "

<sup>1</sup> -أ.شيهاني سمير- محاضرات في عقد الإيجار - جامعة أكلي محند أولحاج بالبويرة - السنة الجامعية 2014-2015 - ص 115

وتضيف المادة 476 من القانون المدني على أنه "يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام<sup>1</sup>

يتضح من هذين النصين أنه على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وفق ما تم الإتفاق عليه في العقد، ويختلف تحديد ما يلتزم المؤجر بتسليمه باختلاف طبيعة العين المؤجرة فإذا كان الشيء معيناً بالذات كان على المؤجر أن يسلم الشيء المتعاقد عليه بعينه ولا يمكنه أن يسلم شيئاً آخر ولو كان أفضل مما تم الاتفاق عليه، غير أنه إذا قبل المستأجر ذلك الشيء أعتبر هذا تجديداً للإلتزام ويخضع لأحكام التجديد<sup>2</sup>.

أما إذا كانت العين المؤجرة معينة بالنوع فقط وجب على المؤجر تسليم عين النوع المذكور في العقد وبنفس درجة الجودة، أما إذا لم يتعرض الطرفان إلى جودة الشيء إلتزم المؤجر بتسليم شيء من صنف متوسط، ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا ما تضمن العقد ما يستطيع به تعيين مقداره، وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء من حيث جودته ولم يمكن تبين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر إلتزم المدين بتسليم شيء من صنف متوسط<sup>3</sup>.

كما يلتزم المؤجر بتسليم المقدار نفسه الذي إتفق عليه في العقد فإذا كان أرضاً مكن المستأجر من المساحة التي حددت سلفاً، وإذا كان شقة إلتزم بعدد الغرف الرئيسية والثانوية المتفق عليها وإذا كان عدد من البقر سلمه عدد الرؤوس المحدد بينهما فإذا كانت الأجرة مقدرة بحسب الوحدة، وكانت العين المؤجرة قابلة

1- هلال شعوة - الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني - دار الجسور للنشر والتوزيع - طبعة 2010 - ص 91

2- دربال عبد الرزاق- الوجيز في أحكام الإلتزام في القانون المدني الجزائري طبعة مزيدة و منقحة- دار العلوم والنشر والتوزيع - عناية سنة 2004 ص 91

3 - تنص المادة 94 من القانون المدني على أنه "إذا لم يكن محل الإلتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً"

للتبويض فالزيادة لا تدخل في الإيجار ويستردها المؤجر وإذا كانت الأجرة بحسب الوحدة وكان الشيء المؤجر يضره التبويض كحديقة فواكه جاز للمستأجر أن يكمل الثمن وإذا كانت الزيادة جسيمة جاز له طلب فسخ العقد ذلك أن القدر في الشيء ولو كان غير قابل وللتبويض يعتبر أصلا وصفا مادامت الأجرة قد قدرت بحسب الوحدة والأصل يقابله أجرة.

وإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة سواء كانت العين المؤجرة قابلة للتبويض أو غير قابلة لذلك، فإن القدر يعتبر وصفا لا أصلا والوصف لا يقابله شيء من الأجرة ومن ثم يكون للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ولا يدفع شيئا للمؤجر مقابل الزيادة وهذا أيضا تطبيقا لأحكام البيع في حالة زيادة المبيع<sup>1</sup>.

مع الإشارة إلى أن طريقة التسليم ومكانه وزمانه أو نفقاته تخضع لما إتفق عليه الطرفين وفي حالة عدم وجود إتفاق طبقت الأحكام الخاصة بعقد البيع، وعليه تتقدم الدعاوى التي تنشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها بمرور سنة من يوم التسليم الفعلي وكذلك الحال بالنسبة لدعوى الفسخ بسبب نقص المقدار<sup>2</sup>.

## 2- حالة العين المؤجرة

تنص 476 المادة من القانون المدني على أنه "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للإستعمال المعد لها تبعا لإتفاق الطرفين وتتم معاينة الأماكن وجهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضرا أو بيان وصفي فيفترض في المستأجر أنه إستلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

<sup>1</sup>- عيد الرزاق السنهوري المرجع السابق ص 212

<sup>2</sup>- هلال شعوة المرجع السابق ص 94

يتضح من النص السابق أن المؤجر يقع عليه أن يسلم العين المؤجرة وما يعد من ملحقاتها في حالة تصلح لأن ينتفع بها المستأجر وفق ما تم الإتفاق عليه بين الطرفين كذكرهما في العقد أن البناية تؤجر لإستعمالها مستودعا فلا يجوز في هذه الحالة أن يستعمل المستأجر البناية للسكن غير أنه قد يغفل المتعاقدين النص على وجه الإنتفاع الذي يمارسه المستأجر على العين ففي هذه الحالة يستعملها المستأجر وفق الغرض الذي أعدت له ،فما للسكن لا يصلح أن يستعمل كمقهى ويتعين أيضا على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة في حالة تصلح للإستعمال المعد لها وهذا ما يميز تسليم العين المبيعة عن العين المؤجرة ذلك أن البائع لا يلتزم إلا من يسلم الشيء المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع.

ويمكن للمؤجر أو المستأجر أن يحرر محضر تسليم أو بيان وصفي يضمه أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها و مشتملاتها وهو ما نصت عليه المادة 476 من القانون المدني.

إن المشرع الجزائري لم يكتفي بالنص على البيان الوصفي في المادة 476 من القانون المدني بل نص عليه أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 94 / 69 المتعلق بالنشاط العقاري والذي إشتراط أن يكون تعيين العين المؤجرة في عقد الإيجار مطابقا لمحضر معاينة حالة الأمكنة الذي يرفق بالعقد كملحق له .

**ثانيا: كيفية التسليم** زمانه ،مكانه ،ونفقاته  
تنص المادة 478 من القانون المدني على أنه "يسري على الإلتزام بالتسليم العين

المؤجرة ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما نعلق منها بتاريخ  
ومكان تسليم الشيء المؤجر " 1

وعليه يرجع للتعرف على كيفية تسليم العين المؤجرة زمانه مكانه ونفقاته  
إلى أحكام عقد البيع .

### ثالثا: الجزاء المترتب على الإخلال بالإلتزام بالتسليم

يكون المؤجر مخلا بالتزامه بتسليم العين المؤجرة إذا إمتنع عن تسليمها أو  
لم يسلمها بشكل كامل أو يسلمها بدون توابع أو في حالة لا تصلح للإستعمال ولم  
يزل العوائق التي تمنع المستأجر من الإنتفاع بها أو تأخر في التسليم أو سلمها في  
غير المكان المتفق عليه<sup>2</sup>.

وعليه فإن التعرض لجزاء إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة  
يضمن الجزاء المترتب على عدم التسليم ثم الجزاء المترتب عن التسليم المعيب

#### 1 - جزاء عدم تسليم العين المؤجرة

إذا هلك الشيء قبل التسليم فإن محل الإلتزام يصبح مستحيلا ويفسخ العقد  
لإستحالة محله وإذا كان الهلاك بسبب أجنبي كحريق أو فيضان مثلا فلا يلزم أحد  
الطرفين بتعويض الطرف الآخر عن هذا الهلاك أما إذا كان الهلاك بخطأ المؤجر  
كان للمستأجر أن يطالبه بتعويضه كما أصابه من ضرر بسبب إنفاسخ الإيجار وإذا  
كان الهلاك بسبب المستأجر كان للمؤجر أن يطالبه بالتعويض الذي أصابه بهلاك  
الشيء أما إذا كان عدم التسليم لا يرجع إلى هلاك الشيء بل إلى إمتناع المؤجر عن

1- محمد شريف عبد الرحمان أحمد، المبادئ الأساسية في عقد البيع ، مكتبة نجم القانونية مصر ، الطبعة  
الأولى سنة 2002 - ص443

2- علي هادي العبيدي - العقود المسماة البيع و الإيجار وفق لقانون المالكين والمستأجرين - دار الثقافة للنشر  
والتوزيع طبعة 2010- ص 273

تنفيذ إلتزامه جاز للمستأجر بعد إعداره للمؤجر أما أن يطلب بتنفيذ العقد عينا وأما يطالبه بفسخه وله أن يطلب التعويض في الحالتين إذا وجد له محل .

## 2 - جزاء التسليم المعيب.

تنص المادة 477 من القانون المدني على أنه " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون صالحة للإستعمال الذي أجرت من أجله أو طراً على الإستعمال نقص معتبر جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر مانقص من الإستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا إقتضى الأمر ذلك" يتحدث النص عن هذه الحالة التي يقوم فيها المؤجر بتنفيذ إلتزامه بالتسليم غير أنه تنفيذه معيباً وعليه يعتبر محلاً إزاء ذلك، ويتعرض للجزاءات القانونية المناسبة وهي نفس الجزاءات التي تنص عليها القواعد العامة عند الإخلال بالإلتزام بالتنفيذ ويكون تسليم المؤجر معيباً إذا لم يسلم العين المؤجرة في المكان المعين أو تأخر في تسليمها أو سلم الشيء المؤجر تسليمًا جزئياً أو لم يقم بما تتطلبه العين المؤجرة من ترميمات أو إصلاحات تجعلها صالحة للإستعمال الذي أجرت من أجله أو وجد عائق في العين المؤجرة كأن يجد احد الغرف مغلقة وليس عندها مفتاحها أو سياج حديقة غير صالح<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: الإلتزام بصيانة العين المؤجرة

إن إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يتم دفعة واحدة، وإنما يستمر طيلة مدة العقد ويكون ذلك إلى كون عقد الإيجار من عقود المدة ومن أجل هذه الغاية فإن إلتزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم الشيء المؤجر للمستأجر في حالة يصلح معها

<sup>1</sup> - هلال شعوة المرجع السابق ص 106 و105

إستعماله و الإنتفاع به وفق ما أعد له ،وإنما يقع أيضا عليه الإلتزام بصيانة كي يبقى صالحا للإستعمال ويتم ذلك من خلال ما يلي

### أولاً:مضمون إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

لتحديد مضمون هذا الإلتزام لابد من التطرق إلى الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها ثم تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة وحقه في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة لحفظ العين المؤجرة .

#### 1- الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها

تنص المادة 479 من القانون المدني "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال الازمة للأسطح و تخفيض وأعمال التنظيف الآبار،ويتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه يتحمل المؤجر الرسوم و الضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة "

#### أ- الترميمات الضرورية للحفاظ على العين المؤجرة :

تعتبر ترميمات عاجلة و ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك و التلف ومن أمثلتها إصلاح الجدران المشققة وتلك المهدة بالسقوط وهي على العموم كل الترميمات الضرورية التي يقوم بها المالك عادة للحفاظ على ملكه و صونا له من

الهلاك وهذه الترميمات لايلزم بها المؤجر إذا لم يكن لازمة لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو لا يهدده خطر جراء عدم القيام بها<sup>1</sup>.

### ب- الترميمات الضرورية لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة

تعتبر على أنها إصلاحات هامة و لازمة من أجل أن ينتفع المستأجر إنتفاعا كاملا بالعين المؤجرة وهي قد تكون مستعجلة وقد لا تكون كذلك، رغم أن ما هو أن يصطبحها ظرف الإستعجال يزيد أو ينقص تبعا لحجمها ولقد أورد المشرع أمثلة عنها في الفقرة الثالثة من المادة 479 من القانون المدني وهي: تخصيص السطح،تنظيف الأبار،وتفريغ المراحيض .

### ج- الترميمات التأجيرية:

وهي تلك الترميمات أو الإصلاحات البسيطة التي تحتاجها العين المؤجرة نتيجة إستعمال هذه الأخيرة إستعمالا عاديا،ونظرا لبساطتها جرى العرف على أن يتحملها المستأجر،بالإضافة إلى كونها نتيجة طبيعية لإنتفاعه بالعين غير أن بساطتها لا تنفي عنها أهميتها كي ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة إنتفاعا كاملا ومن أمثلتها إصلاح أقفال الأبواب و زجاج النوافذ و صنابير المياه و طلاء الجدران و مفاتيح الكهرباء و الغاز .

## 2- تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة وحقه في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة

### أ- تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة

1- لقد ذكر المشرع الجزائري بعضها في المادة 18 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المنظم للأماكن المعدة للسكن والتابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري وهي :  
-إصلاح وترميم الشقوق والسطوح - ترميم الجدران المائلة و هياكل البنايات والواجهات - إصلاح وتبديل الأعمال التجارة الداخلية - تجسييس الواجهات وتبييضها

نص المشرع الجزائري في المادة 479 من القانون المدني على أن المؤجر يتحمل الرسوم و الضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة وعلى الرغم من أن هذه الأعباء لا تعد من الترميمات الضرورية التي تتطلبها العين المؤجرة فإن المشرع سوى بينها وبين هذه الأخيرة التي تفرض على العين المؤجرة في حد ذاتها

والتي يتحملها التي تفرض على العين المؤجرة في حد ذاتها والتي يتحملها التي تفرض على العين المؤجرة في حد ذاتها والتي يتحملها لكونه مالكا، وتلك التكاليف التي تفرض على الشاغلين و المنتفعين من العين المؤجرة تفرض الإدارة رسما في أجرة السكن مقابل قيامها بأعمال النظافة فهذه الأخيرة يتحملها المستأجر وليس المؤجر وفي كل الأحوال يستطيع المستأجر إلزام المؤجر بالقيام بالتكاليف التي تفرض على العين المؤجرة، طالما كان إمتناعه عن القيام بها يؤثر على إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

#### ب- حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة لحفظ العين المؤجرة

تنص المادة 482 من القانون المدني على "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة.

غير أن إذا ترتب على إجراء الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الحالة الطالبة فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار

إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له حق طلب الفسخ "هنا النص يخص الترميمات الضرورية التي تحفظ العين المؤجرة وحق المؤجر

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد نتاغو - عقد الإيجار - منشأة المعارف بالإسكندرية - طبعة جديدة 1997 و1998 - ص

في الحفاظ على ملكه بالقيام بهذه الترميمات المستعجلة، ذلك أن القيام بهذه الأعمال يؤثر بطريقة أو بأخرى على إنتفاع المستأجر وعليه فإن هذا النص يتضمن حكماً الأول هو عدم جواز منع المستأجر من القيام بهذه الترميمات التي تحفظ العين المؤجرة من الهلاك أما الحكم الثاني فيتعلق بمنح المستأجر الأجرة أو فسخ عقد الإيجار وذلك حسب درجة الإخلال بالإنتفاع وما إذا كان إخلالاً جزئياً أو كلياً<sup>1</sup>.

**ثانياً: جزاء الإخلال بالإلتزام بصيانة العين المؤجرة وحق المستأجر في القيام بالترميمات العاجلة على نفقة المؤجر**

إذا أخل المؤجر بالقيام بالأعمال الواجبة لصيانة العين المؤجرة فإنه يتعرض لعدة جزاءات كما يمكن للمستأجر أن يقوم بالترميمات المستعجلة على نفقة المؤجر.

### 1 - جزاء إخلال المؤجر بإلتزامه بصيانة العين المؤجرة

تنص المادة 480 من القانون المدني على أنه "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه وبع إذاره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض"

إن هذا النص يقرر عدة جزاءات توقع على المؤجر عندما يخل بإلتزاماته الخاصة بالصيانة، وللمستأجر أن يختار بينهما وفقاً لما يتماشى مع مصلحته غير أن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون آثار لعدم التنفيذ وفقاً للقواعد العامة<sup>2</sup>.

#### أ- التنفيذ العيني

<sup>1</sup> هلال شعوة المرجع السابق ص 115  
1- أنظر المادة 164 من القانون المدني

طبقا للقواعد العامة يمكن للمستأجر وبعد إعدار المؤجر أن يخيره على تنفيذ إلتزامه عينا متى كان ذلك، بأن يرفع دعوى قضائية يطالب فيها بأن يقوم المؤجر بإجراء الترميمات، غير أنه إذا كانت أعمال الصيانة تتطلب نفقات باهضة من شأنها إرهابا إرهابا كبيرا لا يجبر المؤجر على القيام به وهذا ماذهب إليه القضاء الفرنسي أيضا إذ لا يملك المستأجر في هذه الحالة سوى المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار تطبيقا لأحكام هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا.

### ب- حبس المستأجر للأجرة

وفقا للمادة 200 من القانون المدني فإن المستأجر له الحق في حبس الأجرة على حين تنفيذ المؤجر لإلتزامه بالصيانة، غير أنه لا بد من التمييز بين حالتين **الحالة الأولى:** هي عدم قيام المؤجر بإلتزامه ينتج عنه فقط إنقاص في إنتفاع بالعين المؤجرة ففي هذه الحالة لا يكون للمستأجر الحق في حبس الأجرة .

**الحالة الثانية:** هي عدم قيام المؤجر بإلتزامه مما يؤدي إلى عدم إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كليا ففي هذه الحالة كون الترميمات ضرورية ومعتبرة ومن دونها يحرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وعليه يكون للمستأجر عندئذ حبس الأجرة إلى أن يقوم المؤجر بها<sup>1</sup> .

### ج- إنقاص الأجرة

للمستأجر أيضا الحق وفق المادة 480 من القانون المدني في المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة وإنقاص الأجرة يكون من

1- عبد السيد نتاغو - المرجع السابق - ص 144

وقت حصول نقص المنفعة، ولا يكون وقت إعدار المستأجر للمؤجر بإجراء الصيانة كما لا يكون أيضا من وقت المطالبة القضائية.

#### د- فسخ عقد الإيجار

عند إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات يستطيع المستأجر المطالبة بالفسخ وفق ما نصت عليه المادة 480 من القانون المدني في فقرتها الأولى ويخضع الفسخ لأحكام القواعد العامة، بحيث يجب أن يقوم المستأجر بإعدار المؤجر أولا ويمكن أن لا يحكم القاضي به إذا لم يقم به المؤجر لأنه غير مؤثر على إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

#### 2- حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية والمستعجلة على نفقة المؤجر:

تنص المادة 480 فقرة الأولى من القانون المدني "إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها "

يتضح من النص أن المستأجر له أن يقوم بالترميمات التي تطون أصلا على عاتق المؤجر وهذا دون الحصول على رخصة من القاضي وفقا لما تقتضيه القواعد، غير أن قيامه بهذه الترميمات على هذا الوجه يقتضي إستفاء شروط معينة<sup>1</sup>.

وجوب قيام المستأجر بإعدار المؤجر وفق لما تنص عليه القواعد العامة، والتي أعاد المشرع الجزائري النص عليها في المادة 480 فقرة 1 و 497 من القانون المدني ويكون الإعدار بمحرر غير قضائي .

أن تكون الترميمات المراد إجراؤها مستعجلة، ونكون كذلك إذا كانت لا تحتل التأخير كإصلاح المصعد بالنسبة لساكني الأدوار العليا .

<sup>1</sup> - علي هادي عبيد - المرجع السابق ص276

متى توفرها هذين الشرطين جاز للمستأجر القيام بالترميمات ثم يرجع على المؤجر بما أنفقه في تسليمها أما إذا لم تتوفر هذه الشروط وقام المستأجر رغم ذلك قام المستأجر بإنجازها لم يجز له الرجوع على المؤجر على أساس أحكام المادة 480 من القانون المدني بل يجوز الرجوع بناء على أحكام الإثراء بلا سبب إذا توافرت شروطه

### المطلب الثاني: إلتزام المؤجر بضمان الإنتفاع بالعين المؤجرة :

لا تتوقف إلتزامات المؤجر عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر تسليمًا صحيحًا وصيانتها بأن يقوم بالترميمات الضرورية لينتفع بها المستأجر طيلة مدة الإيجار بل عليه أن يضمن له الإنتفاع بالعين المؤجرة إنتفاعًا هادئًا و كاملاً وهذا الضمان نوعان ضمان التعرض و ضمان العيوب المخفية سنتناولها كالتالي:

### الفرع الأول: إلتزام المؤجر بضمان التعرض :

تنص المادة 483 من القانون المدني على أنه على المؤجر أن يمنع عن كل تعرض يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص هذا الإنتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق من المؤجر ، وهذا دون التعرض المادي ويقصد بالتعرض إتيان المؤجر أو غيره بعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر سلباً على حيازة المستأجر للعين المؤجرة و إنتفاعه بها إنتفاعاً كاملاً و هادئاً<sup>1</sup>.

### أولاً : ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي :

<sup>1</sup> - هلال شعوة - المرجع السابق 11.

**1 مفهوم التعرض الشخصي :**

التعرض الشخصي الصادر من المؤجر يوصف بأنه تعرض مادي سواء قام على أعمال مادية محضة صادرة عن المؤجر أو قام على تصرفات قانونية للأشخاص ومن أمثلة ذلك التعرض المادي القائم على أعمال مادية محضة كأن يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو هدم جزء منها أو هدم ملحقاتها كهدم غرف الخدم أو أن يمنع المستأجر من الدخول إلى العين المؤجرة .

أما التعرض المادي القائم على تصرف قانوني وهو ما يعبر عنه بالضرر المبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من شخص تلقى الحق في العلاقة بين طرفين لكن ونظرا لأن المستأجر ليس طرفا في هذا التصرف فإنه يعتبر عملا ماديا بالنسبة له ومن أمثلة ذلك التصرف المادي القائم على تصرف قانوني أن يبيع المؤجر العين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار سابق على تاريخ البيع وعليه فإن المشتري يستطيع أن يخرج المستأجر من العين المؤجرة لأن الإيجار نافذ في حقه.

كذلك إذا أجر المؤجر العين المؤجرة لمستأجر آخر وكان مفصلا على المستأجر أن يرجع بالضمان وذلك طبقا للقواعد التي تحكم التنازع بين أكثر من مستأجر للعين المؤجرة وكذلك إذا رهن المؤجر العين المؤجرة رهنا حيازيا مما يتوجب إنتقال حيازتهما إلى الدائن المرتهن وساوى المشرع بين التصرف الصادر من المؤجر نفسه أو أحد تابعيه وجعله بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر وأتباع المؤجر هم كل شخص لا يكون أجنبيا عنه بل يرتبط معه بعلاقة تجعله يعمل تحت إمرته فيأتمر بأمره وينتهي بنواهيته<sup>1</sup> .

1- سمير عبد السيد نتاغو - عقد الإيجار - منشأة المعارف بالإسكندرية - طبعة 1997/1998 ص 157

## 2 - شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي :

هناك جملة من الشروط لإعتبار أعمال المؤجر تعرض يلزم ضمانه وهي كالتالي:  
 - أن يصدر التعرض فعلا من المؤجر أو أحد أتباعه مما يخل بإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إذا لا يكفي مجرد إحتمال وقوع التعرض أو تهديد به الإعتبار المؤجر متعرضا بل يجب أن يأتي هذا الأخير أو أحد أتباعه فعلا حتى يشكل تعرضا .

وعليه لا يعد تعرضا إذا كان العمل الذي أثاره المؤجر لايمس على الإطلاق إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كوضعه سياج يحمي الحديقة الملحقة بالعين المؤجرة من دخول الحيوانات إليها<sup>1</sup>

- أن لا يستند المؤجر في تعرضه إلى حق مشروع فلا يعد تعرضا قيام المؤجر بفعل تم الإتفاق عليه في العقد أو كان عرف الجهة ببيحه أو كان هناك نص يسمح للمؤجر بأن يقوم به ومن أمثلة ذلك منح حق المرور للمؤجر عبر الأرض المؤجرة ومثال ذلك أيضا ما قرره المشرع في المادة 482 من القانون المدني بعدم جواز أن يمنع المستأجر المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة والضرورية لحفظ العين المؤجرة.

- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار ذلك أن التعرض المعتبر كذلك هو الذي يصدر من المؤجر خلال مدة سير عقد الإيجار فإذا أتى المؤجر فعلا قبل انعقاد الإيجار أو بعد إنتهائه فلا يعد ذلك تعرضا للمستأجر ، غير أنه إذا أتى المؤجر المؤجر عملا قبل إنعقاد العقد وترك أثرا في العين المؤجرة من شأنه إنقاص المنفعة فإنه للمستأجر أن يتمسك بحقوقه لا على أساس ضمان التعرض بل على أساس الإخلال بالإلتزام بالتسليم .

2- علي هادي عبيد المرجع السابق ص 286

**3- جزاءات التعرض الشخصي**

**أ- طلب التنفيذ العيني :** وهو طلب المستأجر وقف هذا التعرض وإعادة الحال لما كانت عليه قبل التعرض ،كأن يطلب إصلاح ما تم إفساده أو إزالة المنشآت التي تم إحداثها والتغيرات التي لحقت العين المؤجرة

**ب- طلب فسخ عقد الإيجار :** إذا كان التعرض جسيما من شأنه حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو إنقاص الإنتفاع بها إنقاصا كبيرا أو إذالم يمتثل المؤجر لحكم القضاء بوقف التعرض وواصل التعرض مرة أخرى فيحق للمستأجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار ،أما إذا كان العمل الذي أتاه المؤجر لا يبتر فسخ العقد فإن القاضي قد يرفض طلبه لما له من سلطة تقديرية لجسامة الإخلال ومدى أثره على منفعة المستأجر بالعين المؤجرة<sup>1</sup>.

**ج- طلب إنقاص الأجرة:** للمستأجر أيضا أن يعدل عن تنفيذ الإلتزام العيني أو الفسخ و يعتمد إلى طلب إنقاص الأجرة وهذا تطبيقا للدفع بعدم التنفيذ وهذا بقدر نقص من إنتفاعه بالعين المؤجرة إذا ما رأى أن مصلحة في مصلحته أن يستمر عقد الإيجار ساريا بالأجرة الجديدة وفي جميع الأحوال إذا طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة جاز له طلب التعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه جراء التعرض.

أما التعرض المادي الصادر من المؤجر فإنه يجوز الإتفاق حوله بالإعفاء أو التخفيف وفقا للمادة 490 من القانون المدني وهذا على خلاف ما هو مقرر في عقد البيع<sup>2</sup>.

**ثانيا ضمان التعرض الصادر من الغير**

<sup>1</sup>أنظر المادتين 164 و 173 من القانون المدني .

<sup>2</sup>عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق ص170

**1- مفهوم التعرض الصادر من الغير**

تنص الفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني على أنه "يمتد الضمان إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من المستأجر آخر أو أي شخص تلقي الحق" وفق هذا النص فإن المؤجر يضمن التعرض الصادر من الغير أيضا إضافة إلى ضمان التعرض الشخصي، غير أن هذا الضمان يقتصر فقط على التعرض القانوني الصادر من الغير ويقصد بالغير هنا كل شخص ليس من المؤجر وأتباعه وإلا أعتبر تعرضا شخصيا والتعرض الشخصي يضمنه المؤجر سواء كان ماديا أو قانونيا .

**2- شروط التعرض القانوني الذي يضمنه المؤجر**

أ- أن يقع التعرض من الغير: أي أن يقع التعرض من أجنبي على عقد الإيجار فإن وقع التعرض من المؤجر أو أحد أتباعه، قام ضمان المؤجر بالنسبة للتعرض المادي والقانوني معا، أما تعرض الغير فلا يضمن فيه المؤجر إلا التعرض القانوني .

ب- أن يدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر: وعليه يجب أن يكون التعرض مبنيا على سبب قانوني فيدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر الثابت بمقتضى عقد الإيجار.

ج- أن يقع التعرض فعلا: لا يكفي إحتمال وقوع التعرض أو التهديد به، بل يجب أن يقع فعلا و إتخاذه سبيلا عمليا ولا بد من وقوع التعرض أثناء المدة التي يسري فيها عقد الإيجار ويستوي في ذلك أن يقع التعرض قبل تسليم العين المؤجرة أو بعدها، وسواء كانت المدة الأصلية أو مدة جديدة إتفق عليها أو إمتد إليها الإيجار لحكم القانون أو كان الإيجار قد جدد تجديدا ضمنيا.

**3- آثار التعرض :**

إذا وقع التعرض القانوني على المستأجر وفقا للشروط المذكورة سابقا فإن إلتزام المؤجر بالضمان يتحقق فيجب عليه أن يلتزم أولا برد التعرض أو إزالته وهذا هو التعرض وهو إلتزام أصلي فإذا فشل المؤجر في التنفيذ العيني بأن نجح المتعرض في إقامة الدليل على دعواه وجب على المؤجر تنفيذ إلتزامه بالضمان إما بإنقاص الأجرة أو فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى وهذا هو ضمان الإستحقاق وهو إلتزام جزائي، وتنص المادة 497 قانون المدني على أنه "يجب على المستأجر أن يخبر المؤجر فورا بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع إغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها "

يتضح من النص أعلاه أن القانون رتب واجبا على عاتق المستأجر وذلك بأن يتولى إخطار المؤجر بالتعرض لكي يتخذ ما يلزم من إجراءات لدفع التعرض المذكور.<sup>1</sup>

ولم يشترط المشرع أن يتخذ الإخطار شكلا معينا، فقد يتم على محضر قضائي أو رسالة نصية موصى عليها أو حتى عادية كما قد يتم شفويا ويكون عبء إثبات حصول الإخطار على عاتق المستأجر كما لم يحدد المشرع أجلا يتم فيه الإخطار وإكتفى بوجوب القيام به فور وقوعه، فإذا تأخر المستأجر في الإخطار ولم يحم به أصلا تحمل تبعات ما قد يترتب عليه خاصة إذا أثبت المؤجر أنه كان بإمكانه وقفه لو قام المستأجر بإخطاره اما إذا قام المستأجر بهذا الواجب وبادر بإخطار المؤجر وقع على الأخير الإلتزام بدفعه، متخذا في ذلك الوسيلة الأنجع بالنظر إلى طبيعة التعرض فإن كان التعرض ماديا كان عليه أن يدفعه بأن يرفع دعوى من دعاوى الحيازة، اما إذا إتخذ التعرض شكلا دعوى قضائية رفعها المتعرض على

1 - سمير عبد السيد تناغو - المرجع السابق - ص 173

المستأجر وجب عليه أن يدخل فيها فور إخطاره والمستأجر له أن يبقى في الدعوى و يطلب إخراجه منها

#### 4- صور التعرض الصادر من الغير التي أوردتها المشرع الجزائري :

لقد أورد المشرع صورتان للتعرض الصادر من الغير ، وهما مزاحمة طرف عدة مستأجرين ، وقيام سلطة إدارية بعمل رتب نقص كبيرا في الإنتفاع بالشيء المؤجر .

#### أ-مزاحمة المستأجر من طرف عدة مستأجرين للعين المؤجرة :

تنص المادة 485 من القانون المدني<sup>1</sup> "إذا تعدد المستأجرين لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن يجوز للمستأجر حسن النية إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض "

يتعرض هذا النص لصورة من صور التعرض القانوني الصادر من الغير وهي صوة التي يدعى فيها مستأجر آخر أو أكثر إن له الحق في الإنتفاع بالعين المؤجرة بالأولوية على غيره من المستأجرين

والأولوية في الإنتفاع بالعين المؤجرة يكون لمن كان عقده سابقا من حيث ثبوت التاريخ على العقود الأخرى ،أي أن الأفضلية تكون لمن كان عقده أسبق في تاريخ الإبرام فإذا كانت عقود الإيجار متزاحمة لها نفس التاريخ فإن الأولوية تكون للمستأجر الذي حاز الأماكن قبل غيره ،أي لمن وضع يده على العين المؤجرة قبل الآخرين .

كانت المادة 485 قبل تعديلها تعطي الأولوية لمن وضع يده على العين المؤجرة دون غش وكان أنصها كالتالي إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولوية لمن سبق وضع يده عليها

أما بالنسبة للمستأجرين الذين حرّموا من أولوية الإنتفاع فليس لهم إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض شرط أن يكون حسن النية أي لا يعلمون بوجود عقود الإيجار الأخرى على العين المؤجرة نفسها أما إذا كانوا يعلمون فليس لهم سوى المطالبة بالتعويض.

#### ب- قيام سلطة إدارية بعمل رتب نقص كبير في الإنتفاع بالعين المؤجرة :

تنص المادة 486 القانون المدني "إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطلب التعويض إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤول عنه ،كل هذا مالم يوجد إتفاق يقضي بذلك"

ينظم هذا النص السابق الذكر الحالة التي يكون فيها التعرض عبارة عن عمل صادر عن سلطة إدارية وفق ما ينص عليه القانون ويكون له أثر على إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إذا تنقص هذه المنفعة كثيرا<sup>1</sup>.

وتعرض السلطة الإدارية هو تعرض صادر من الغير وقد يكون قانونيا إذا دعت هذه السلطة ملكية العين المؤجرة ،كما قد يكون ماديا إذا قامت بأعمال مادية بحثة قد تنقطع أشجار مثمرة من المزرعة المؤجرة أو شق طريقا فيها فإن إستندت السلطة الإدارية في تعرضها إلى إمتيازات السلطة العامة ،وقامت بنزع العين المؤجرة من مالكةا للمصلحة العامة وأصدرت قرار للإستيلاء عليها فإن هذه الأعمال تأخذ حكم التعرض المادي الصادر من الغير وتكون بمثابة القوة القاهرة التي يضمن المؤجر فعلها أما عن آثار هذا التعرض فهي تختلف باختلاف مسؤول

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق ص 190

المؤجر عن حدوثه فإذا كان تعرض السلطة الإدارية له علاقة بفعله فإنه يأخذ حكم التعرض المادي الصادر من الغير أو ذلك الذي يكون نتيجة قوة قاهرة ففي هذه الحالة لا يتحمل المؤجر المسؤولية ولا يكون للمستأجر إلا اذاتلب الفسخ و إنقاص بدل الإيجار حسب الأحوال بينما إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه، كإهماله إجراء الترميمات الضرورية للمحافظة على العين المؤجرة مما عرض العين المؤجرة إلى أضرار كبيرة جعلت الإدارة مثلاً تصدر قرار بالهدم، فهذا يكون للمستأجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي لحقت سواء نتيجة أعمال الإدارة مباشرة أو نتيجة فسخ عقد الإيجار.

وفيما يخص تبعة الهلاك فيتحملها المؤجر في الحالتين بإعتباره مالكا للعين المؤجرة، وغنى عن البيان أن هذه الأحكام ماهي إلا مكملة لإرادة الطرفين ويجوز لهما الإتفاق على ما يخالفها<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

في هذه الحالة لا يتأثر إنتفاع المستأجر إنتفاعاً كاملاً وهدأنا جراء التعرض الصادر من الغير فقط وإنما قد يظهر في العين المؤجرة عيب يحرمه من الإنتفاع كلياً أو ينقص إنتقاصاً معتبراً لذلك كان من الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع العيوب إلى قد توجد في العين وهذا لكي يكون قد مكنه من الإنتفاع بالشيء المؤجر

### أولاً : تعريف العيب الخفي

تنص المادة 488 من القانون المدني " أنه يضمن المؤجر للمستأجر بإستثناء العيوب التي جرى التعرف على التسامح فيه كل ما يوجد بالعين المؤجرة من العيوب

جعفر محمدالفضلي الوجيز في العقود المدنية البيع الإيجار المقاوله دار الثقافة للنشر والتوزيع الطبعة الرا 2016<sup>1</sup>ص232

تحول دون إستعمالها أو تنقص من هذا الإستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد إتفاق تقضي بخلاف ذلك .

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان هذا الأخير يعلم بها وقت التعاقد "

إذ يعرف العيب الخفي هو تلك الآفة التي لا تخلو من الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها والتي تحول دون الإنتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الإنتفاع نقصا معتبرا ومن أمثلة ذلك عدم صلاحية الأرض المؤجرة الزراعية لملوحة زائدة في تربتها أو وجود روائح كريهة في الدار المؤجرة لإنسداد قنوات الصرف الصحي أو لعدم وجود هذه القنوات أصلا أو وجود رطوبة تزيد عن المعتاد ويأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة التي إشتراط المستأجر وجودها أو تعهد المؤجر بتوفرها في العين المؤجرة صراحة كصلاحية الأرض لزراعة لنوع معين من المزروعات<sup>1</sup>.

يختلف إلتزام المؤجر بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار عن إلتزام البائع بضمان العيب الخفي في العين المباعة ،ذلك أن المؤجر يضمن ليس فقط العيوب القديمة التي تكون أصلا في العين المؤجرة قبل التسليم بل حتى تلك العيوب التي نظراً بعده أي خلال مدة سريان عقد الإيجار وهذا على عكس البائع الذي لا يضمن إلا العيب الذي يكون أصلا في المبيع قبل التسليم

ثانيا شروط العيب الموجب للضمان

لا بد أن يكون العيب الذي يضمنه المؤجر يشمل عدة شروط وهي

1 - أن يكون العيب مؤثرا

1- عبد الرزاق السنهوري - المرجع السابق ص 581

لقد وضحت المادة 488 من القانون المدني "أن العيب الموجب للضمان هو ما كان يحول دون استعمال المؤجر للعين المؤجرة والانتفاع بها أو ينقص من هذا الانتفاع نقصا محسوسا فإذا كان العيب غير كذلك أو كان مما جرى العرف على التسامح في وجوده فإن المؤجر لا يضمنه وغني عن البيان أن تأثير العيب على الانتفاع ينظر فيه إلى إتفاق الطرفين على وجه الانتفاع أو إلى طبيعة العين المؤجرة والغرض الذي أعدت له عند عدم وجود إتفاق ، ومن الأمثلة على العيب غير المؤثر وجود حشرات كثيرة في المزرعة المؤجرة لكنها لا تؤثر في الانتفاع بالعين المؤجرة ومعيار إعتبار العيب المؤثر أو غير مؤثر هو معيار موضوعي يرجع فيه إلى قاضي الموضوع لماله من سلطة في إتخاذ ما يلزم من إجراءات للوقوف على ذلك.

## 2 - أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر

تنص المادة 488 من القانون المدني<sup>1</sup> في فقرتها الأخيرة على أن "المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد " وهذا الحكم منطقي ذلك أن علم المستأجر بالعيب وقت التعاقد أو وقت تسليم العين المؤجرة وعدم إعتراضه يعتبر قبولا بالعين على ما بها من عيب وهو قرينة على أنه سقط حقه في الضمان ، لكن عليه أن يبادر بالرجوع على المؤجر بالضمان دون تأخير وبالنسبة لجهل المؤجر بوجود العيب أو إدعائه بذلك فلا يعفيه من الضمان غير أنه يعفيه من من دفع التعويض الأضرار التي لحقت للمستأجر جراء هذا العيب وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 489 من القانون المدني بقولها "فإذا لحق المستأجر ضررا من العيب إلتزم المؤجر بتعويضه مالم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب "

<sup>1</sup>راجع نص المادة 488 من القانون المدني القديمة

**3- أن يكون العيب خفيا :**

لا يكفي أن يكون العيب الموجب للضمان مؤثرا بل يجب أن يكون خفيا أيضا فإذا كان ظاهرا وقت التسليم ولم يعترض عليه المستأجر فإنه يعد قابلا به ولا يجوز له المطالبة بالضمان بعد ذلك ونفس الحكم إذا كان العيب خفيا لكن المستأجر بإمكانه تنبيه أن هو فحص الشيء المؤجر عند تسليمه بعناية الرجل العادي<sup>1</sup>، غير أن المؤجر يضمن العيب حتى و إن لم يكن خفيا إذا ما تعمد إخفائه عن طريق الغش أو كان قد أكد للمستأجر خلو الشيء المؤجر من العيوب.

**ثالثا- آثار وجود العيب الموجب للضمان :**

تنص المادة 489 من القانون المدني على أنه "إذا وجد بالعين المؤجرة عيبا بحيث يتحقق معه الضمان، ويجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب، و أن يقوم هو بإصلاحه هو على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهضة على المؤجر.

فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب إنترزم المؤجر بتعويضه مالم يثبت أنه كان جهل وجود العيب "

من خلال هذا النص يتبين له إذا ما توفرت في العيب الشروط التي تجعل من المؤجر يضمنه فإن للمستأجر عدة خيارات بما يتناسب مع مصلحته وهذه الخيارات هي

**1- طلب إنقاص الأجرة :**

<sup>1</sup>أنظر إلى نص المادة 172 من القانون المدني

يكون للمستأجر إن أراد الإستمرار في الإنتفاع بالعين المؤجرة على ما بها من عين أن يطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص من إنتفاعه بالعين المؤجرة وفي هذه الحالة لا يملك القاضي إلا أن يستجيب لطلبه ويسري الأجرة الجديدة منذ حدوث النقص في الإنتفاع .

## 2- طلب التنفيذ العيني :

يمكن للمستأجر أن يطلب من المؤجر إصلاح العيب أو إستبدال الشيء المعيب فتأتي مثلا على كل الأجرة التي يلتزم المستأجر بدفعها فهذا لا يكون أمامه إلا طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما أنقص العيب من الإنتفاع.

## 3- طلب فسخ عقد الإيجار :

يجوز للمستأجر كذلك أن يطلب فسخ الإيجار وينهي العلاقة التي تجمعها بالمؤجر إذا رأى مصلحته في الفسخ غير أنه قد لا يستجاب له ولا يحكم القاضي له بذلك إذا رأى أن فسخ العقد لا يتناسب مع نقص الإنتفاع لضرته فيحكم له بذلك إذا رأى أن فسخ العقد لا يتناسب مع نقص الإنتفاع لضرته فيحكم عليه بإنقاص الأجرة . كما قد يمنح المؤجر أجلا يقوم فيه بإصلاح العيب<sup>1</sup> غير ان القاضي لا يملك إلا أن يحكم بالفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو رفض المؤجر القيام به لما يتطلبه من نفقات باهضة.

## 4- حق المستأجر في طلب التعويض :

زيادة على حقه في طلب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ تمنح الفقرة الثانية من المادة 489 قانون المدني للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض

<sup>1</sup>أنظر إلى أحكام المادة 119 من القانون المدني

إذا كان المؤجر عالماً بوجود الموجب للضمان، للضمان غير أنه للمؤجر أن يثبت غير ذلك أي أن يبين جهله بوجود العيب وذلك بكافة الطرق لأن العلم واقعة مادية .

فإذا ثبت علم المؤجر بالعيب، فإنه لا يسأل فقط عن تعويض المنفعة التي حرم المستأجر منها بسبب العيب، بل أيضاً عن الأضرار التي يكون العيب قد ألحقها شخص المستأجر أو بأمواله، كتلف أثاث المستأجر نتيجة دخول مياه الأمطار إلى الدار المؤجرة .

وسقط حق المستأجر في دفع دعوى الضمان ماضي 15 سنة وفوق القواعد العامة تحسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان وبالنسبة للإعفاء من ضمان العيوب الخفية أو التخفيف منها أو حتى تسديدها فهو جائز الإتفاق حولها لأن الأحكام التي تنظمها مكملة ويجوز الإتفاق على ما يخالفها والقيد الوحيد على ذلك هو ما قرره المادة 490 فقرة الثانية من القانون المدني من بطلان كل الإتفاقات المسقطة للضمان أو المخففة له إذا قام المؤجر بإخفاء العيب غشاً منه للمستأجر

### المبحث الثاني : إلتزامات المستأجر :

لما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فإن المستأجر مقابل إنتفاعه بالعين المؤجرة إنتفاعاً هادئاً وكاملاً عليه أن يقوم بدوره بمجموعة من الإلتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوق للمؤجر يسأل المستأجر عن الإخلال بها<sup>1</sup> وهي الإلتزامات التي سنوردها كالآتي :

### المطلب الأول : إلتزام المستأجر بدفع الأجرة ورد العين المؤجرة :

<sup>1</sup>أ-شيهاني سمير محاضرات في عقد الإيجار المرجع السابق ص 163

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه أو الذي حدده القانون هذا الإلتزام عدة ضمانات كفلها المشرع للمؤجر لإستيفاء الأجرة ،كما يلتزم أيضا برد العين المؤجرة حال إنتهاء المدة والغرض المتفق عليه و سنتناول ذلك كالتالي :

### الفرع الأول : إلتزام المستأجر بدفع الأجرة :

إن أهم إلتزام يقع على عاتق المستأجر هو دفع الأجرة لكونها مستحقة مقابل المنفعة التي يحصل عليها من العين المؤجرة وتعرض لذلك في مايلي :

#### أولا :مضمون الإلتزام بدفع الأجرة

إن تحديد مضمون الإلتزام بدفع الأجرة يخضع إلى عدة عناصر من بينها تحديد الدائن والمدين في هذا الإلتزام.

- **الدائن بالأجرة:**يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة والمستأجر هو المدين بها حسب الأصل غير أنه قد يتغير طرفا هذا الإلتزام بإرادة المتعاقدين وفق ما ينص عليه القانون لكنه وفي كل الأحوال يجب أن تدفع الأجرة من ذي صفة إلى ذي صفة<sup>1</sup>.

يكون الوفاء بالأجرة لمن تتوفر فيه صفة المؤجر كالمالك أو المنتفع أو من تكون له نيابة إتفاقية أو قانونية أو قضائية على المؤجر كالولي أو الوصي او الوكيل أو الحارس القضائي كما قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر أو للمحال له من طرف المؤجر إذا توفرت في حوالة الحق شروطا القانونية ،كما قد يكون الوفاء للدائن الحاجز إذا حجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون وإذا حكم بالإفلاس المؤجر كان الوفاء بالأجرة لوكيل التفليسة كما قد يكون الوفاء بها إلى كل من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا،ومن ذلك الوفاء بها لمشتري العين المؤجرة

<sup>1</sup> شيهاني سمير المرجع السابق ص 166 و167

باعتبار المالك الجديد لها إذ تنص المادة 469 مكرراً 4 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر ان يحتج على من إنتقلت إليه ملكية بما دفعه من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بإنتقال أركان من المفروض حتما أن يعلم ذلك.

وفي حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن إنتقلت إليه الملكية إلا الرجوع على المؤجر السابق .

وفي حالة تعدد المؤجرين أو كان للمؤجر عدة ورثة ،فإن المستأجر يوفي لكل واحد منهم بقدر نصيبه من الأجرة .

## 2- المدين بالأجرة :

المدين بالأجرة هو المستأجر فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أو توفي المستأجر عن ورثة متعددين ،إلتزموا بدفع الأجرة كل نسبة نصيبه في الإنتفاع إذ يقسم دينها عليهم غير أنهم ليسوا متضامنين في سدادها أما ما كان مستحقاً من الأجرة قبل وفاة المستأجر فهي تحصل من أموال التركة قبل تقسيمها ،ويجوز الوفاء بالأجرة من قبل الأجرة الغير الذين يكون له الرجوع بها بعد ذلك على المستأجر<sup>1</sup>

## ثانيا : تنفيذ الإلتزام بدفع الأجرة :

الوفاء بالأجرة يتطلب التعرف على زمان ومكان الوفاء و إثباته وبمأن هذا الإلتزام سقط بالتقادم مثل غيره من الإلتزامات وفق مبدأ عدم تأثير الإلتزام ،وتتعرض لتقادمه أيضا .

1- محمود عبد الرحمان - الوجيز في عقد الإيجار - دار النهضة العربية القاهرة سنة 2001 ص212

## 1- زمن الوفاء بالأجرة

تنص المادة 498 في فقرتها الأولى من القانون المدني على أنه "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المنفق عليها، فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة" والدفع يكون في موطن المستأجر ما لم يكن الإتفاق عرف بخلاف ذلك.

يتضح من النص أن المستأجر ينفذ إلتزامه بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار فقد يتفق الطرفان على أنه تدفع الأجرة كلها دفعة واحدة مقدما أي قبل إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كما قد يتفق على تأجيلها إلى بعد إنتفاعه بها كما قد يتفقا على أن يدفعها المستأجر على أقساط بحسب الوحدة الزمنية التي حددها لإنتفاع المستأجر بالعين كالشهر والموسم أو السنة وإذا إنتاب الميعاد المتفق عليه لدفع الأجرة غموضا وجب تفسيره في مصلحة المدين بها وهو المستأجر المادة 112 من القانون المدني وعليه إذا إتفق على بدل الإيجار بدفع في شهر معين من السنة وكان هناك شك في تحديد اليوم الذي يتم فيه الوفاء فإن إستحقاقها يكون في آخر يوم من ذلك الشهر إذ يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد دفع الأجرة بإعتباره مدينا بها فإذا لم يتفق المستأجر والمؤجر على وقت يدفع فيه الأجرة كان على المستأجر أن يدفعها في مواعيد المعمول بها في الجهة أي وفق ما هو معمول به في عرف الجهة التي توجد بها العين المؤجرة كان يجري عرف المدينة على الوفاء بالأجرة في بداية الشهر وفي حال تخلف الإتفاق و إنعدام العرف الذي ينظم هذه المسألة فإن الأجرة تدفع طبقا للقواعد العامة في ترتيب الإلتزام في ذمة المدين نهائيا م 281 ق م أي فور إستحقاق الأجرة في ذمة المستأجر بعدما يكون قد إستوفى<sup>1</sup>

1- نيب عيد السلام - عقد الإيجار المدني - ديوان الأشغال التربوية - طبعة 2011 - ص 41

منفعة العين المؤجرة ويكون ذلك في نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة لا في بدايتها ولا في وسطها.

## 2- مكان الوفاء بالأجرة :

تنص المادة 498 ق م "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر مالم يكن هناك إتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك "

وتبين من النص أن المتعاقدان لهم كل الحرية في الإتفاق على الذي يدفع فيه المستأجر الأجرة وفي حالة عدم إتفاقهما تدفع الأجرة في المكان الذي عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة كان يجري العرف على دفعها في السكن المؤجر، ذلك حتى وإن لم يكن موطناً للمستأجر فإن لم يوجد إتفاق أو عرف بين مكان الوفاء بها في موطن المستأجر تطبيقاً لنص م 498 / 2 أعلاه .

غير أنه إذا لم يوفي المستأجر بإلتزامه بدفع الأجرة في الموعد المحدد أو صدر هذه أمراً إستعجالي يلزمه بدفعها فإن المستأجر يوفي بالأجرة في موطن المؤجر

وغني عن البيان أن نفقات الوفاء بالأجرة يتحملها المستأجر بإعتباره المدين بها وهذا تطبيقاً للقواعد العامة التي تنص على أن نفقات الوفاء تكون على المدين ما لم يوجد إتفاق ونص يقضي بغير ذلك المادة 283 ق م كما سترى القواعد العامة على سائر مواضع الوفاء بالأجرة على إعتبار أن الوفاء بها تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار فإذا كانت الأجرة واجبة السداد دفعة واحدة وكانت قيمتها تزيد عن 100.000 دينار أو كانت مقسطة وزاد القسط الواحد على هذه

القيمة فلا يجوز إثباتها إلا كتابة<sup>1</sup> أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين غير أنه يجوز إثبات الاجرة بالشهود في حالة وجود مبدأ ثبوت الكتابة ومن الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالاجرة وصولاً إلى المخالصة بالاجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر، ولقد ألزم المشرع المؤجر في الإيجارات الخاصة للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المعلق بالنشاط العقاري المؤجر أن يسلم المستأجر وصل مخالصة بالاجرة وذلك بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي المحدد لنموذج عقد الإيجار، ولا تبرأ ذمة المستأجر من الوفاء بالاجرة إذا حرر شيكا بقيمتها لفائدة المؤجر أو أرسل له حوالة بريدية بمبلغها فوسائل الدفع هذه لا تغني عن ذلك إلا إذا حصل المؤجر على قيمة الشيك أو قبض مبلغ الحوالة فعلاً .

### 3- تقادم دين الاجرة:

يعد الحق في الاجرة من الحقوق الدورية المتحددة التي تخضع تقادمها لأحكام المادة 309 من القانون المدني والتي تقضي بأخذ تقادم يمضي 5 سنوات كل حق دوري متجدد ولو أن المدين به قد أقره كأجرة المباني والديون المتأخرة فإذا كانت هذه الأخيرة تدفع شهرياً تحسب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط على حدا من يوم إستحقاقه وإذا كانت الاجرة تسدد دفعة واحدة عن مدة العقد كلها، فإنها تحسب بالنسبة لها جميع الحق في الاجرة فلا يسقط الحق فيها في هذه الحالة إلا بإنقضاء خمس عشرة سنة مادة 313 قانون مدني فإذا ما صدر حكم يلزم المستأجر بدفعها .

وبالنسبة للتعويضات التي يلزم المستأجر بدفعها لما فيها تلك المترتبة عن إخلاله بالتزامه بدفع الاجرة، فإن الحق فيها بتقادم وفق الأحكام العامة بإنقضاء خمس عشرة سنة المادة 308 من القانون المدني .

تنص المادة 2/335 من القانون المدني "كل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل<sup>1</sup> وجود التصرف المدعى به قريب الاحتمال تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة"

**ثالثاً: ضمانات الوفاء بالأجرة :**

لما كان الوفاء بالأجرة هو الإلتزام الرسمي الذي يترتب عليه عقد الإيجار على المستأجر وهو في نفس الوقت سبب إلتزام المؤجر<sup>1</sup> في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فإن المشرع لم يكتفي بما قضت به الأحكام العامة من جزاءات وما منحت للدائن من ضمانات بل أنشأ ضمانات قانونية خاصة لمصلحة المؤجر العقار لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الإيجار وهذه الضمانات هي :

**1 تقرير حق الإمتياز :**

للمؤجر بمقتضى المادة 995 من القانون المدني حق الإمتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة لضمان إستيفاء الأجرة المستحقة عن سنين أو لمدة عقد الإيجار إن كانت تقل عن مدة سنتين كما أن حق الإمتياز ، هذا يضمن كذلك كل حق أخر نسب للمؤجر بمقتضى الإيجار كالتعويض الذي قد ستحقق له نتيجة إخلال المستأجر بالإلتزاماته أيا كانت قيمته.

هذا الإمتياز لا يكون إلا بمؤجر العقارات ويقع على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة سواء كانت مملوكة للمستأجر نفسه أو لزوجته أم كانت مملوكة للغير بشرط أن يجهل المؤجر وقت وضعها في العين وجود حق للغير عليها ، وبشرط أن لا تكون هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة وإلا ثبت للمالك الحقيقي الحق في إستردادها خلال 3 سنوات من وقت السرقة أو الضياع طبقاً للمادة 836 فقرة 1 من القانون المدني ويمتد هذا الإمتياز فيقع على المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد إشتراط صراحة عدم الإيجار من الباطن أما إذا لم يشترط المؤجر ذلك فإن الإمتياز لا يثبت على المنقولات المستأجر من الباطن، إلا يقدر ما

1 عبد السلام ذيب – المرجع السابق – ص 41

يكون المستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن وقت أن يئذره المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي وهذا طبقاً لنص المادة 995 فقرة 3 من القانون المدني<sup>1</sup>.

وبشرط ثبوت هذا الإمتياز هو تحقيق وجود المنقولات في العين المؤجرة وعلى ذلك إذا إنتقلت هذه المنقولات أو أخرجت من العين المؤجرة فإن الأمر يخرج عن أحد الفرضين : إما أن تخرج هذه المنقولات أو تنقل بعلم المؤجر ودون معارضته، وفي هذا الفرض يسقط حقه في الإمتياز على ما خرج أو نقل منها والفرض الثاني أن تخرج هذه المنقولات أو تنقل دون علم المؤجر أو رغم معارضته، وفي هذه الحالة لا يسقط حق المؤجر في الإمتياز عليها، مالم يصطدم ذلك بقاعدة الحيابة في المنقول بحسن نية سند ملكية .

فقد نص المشرع الجزائري في المادة 995 فقرة 5 من القانون المدني و إذا نقلت الأموال المنقلة من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير ع لم منه ولم يبقى في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ،قضى الإمتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال ويبقى الإمتياز قائماً ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاثة سنوات من نقلها إذا وقع المؤجر عليها حجزاً إستحقاقياً في الأجل ومع ذلك فقد نص في آخر هذه الفقرة

"غير أنه إذا بيعت هذه الأموال إلى مسرى حسن النية في سوق عام أو بالمزاد العلني أو من بتاجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى ذلك للمشتري"

<sup>1</sup> - أ شيهاني سمير المرجع السابق ص 168

كما أوضح المشرع مرتبة هذا الإمتياز بنصه 995 قانون المدني فقرة 4 "يستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقع عليها الإمتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر بإعتبار حائز لحسن النية.<sup>1</sup>

والجدير بالذكر أن الحقوق المشار إليها في إمتياز المصروفات القضائية و إمتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة وإمتياز المصروفات الحفظ و صيانة المنقول وإمتياز الحقوق العامة مثل أجره الخدم وإمتياز مصروفات الزراعة ويأتي بذلك إمتياز المؤجر في المرتبة السادسة.

وهذا لا يعارض ماجاء به المشرع الجزائري فيما يتعلق بهذه المسألة وفق النص المادة 501 فقرة 2 من القانون المدني "يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها وإذا نقلت رغم إعتراضه أو دون علمه، جاز له إستردادها من الحائز ولو كان حسن النية ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه حيث يسري حق الإمتياز في مواجهة الغير حسن النية، ويكون للمؤجر إستردادها إذا كانت الأمور التي بقيت كافية للوفاء، بحقوقه على المستأجر طبقا لنص المادة 501 فقرة 3 من القانون المدني ولا يكون للغير حينها إلا المطالبة بحقوقه على المستأجر بالتعويض أو إتجاه المؤجران كانت الأموال قد يبعث في السوق العام أو المزاد العلني أو ممن يتاجر بها .

## 2- حق حبس المنقولات الموجودة :

يكون للمؤجر ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار إن يحسن جميع المنقولات القابلة للحجز، ولو لم يكن مملوكة للمستأجر، وللمؤجر الحق في أن يمانع

<sup>1</sup> أ شيهاني سمير المرجع السابق ص 169

في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضة أو بغير علمه كان له الحق في إستردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .

وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو الإسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا إقتضته حرفة المستأجر أو المألوف في شؤون الحياة أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي يعد إستردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تماما وهذا مقتضى نص المادة 501 فقرة الثالثة من القانون المدني.<sup>1</sup>

### 3 حق توقيع الحجز التحفظي :

بمقتضى نص المادة 995 فقرة 3 من القانون المدني يحق للمؤجر توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر والمستأجر من الباطن الموجود بالعين المؤجرة، بهدف ضمان حق الإمتياز المقرر له فقا للقانون، فضلا عن ذلك يكون للمؤجر حق توقيع الحجز التحفظي على المنقولات التي نقلت من العين المؤجرة دون رضاية مالم يكن يعلم على نقلها ثلاثون يوما من تاريخ علمه بخروج الشيء من يد المستأجر أو سنة من وقت الخروج طبقا لنص المادة 202 في فقرتها الثانية من القانون المدني.

### رابعا : جزاء الإخلال بالوفاء بالأجرة

إذا أخل المستأجر بإلتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر وفقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني أي إجباره على الدفع غير أنه يشترط وفقا للقواعد العامة أن يقوم المؤجر أولا بإعذار كما يشترط أن يكون الإلتزام لايزال ممكنا للتنفيذ<sup>2</sup>، يجوز أيضا أن يعدل المؤجر عن طلب التنفيذ العيني ويعمد إلى طلب فسخ العقد وذلك بعد

1- أ- شيهاني سمير - المرجع السابق- ص 170

<sup>2</sup>أنظر المادة 164 من القانون المدني

إعذار المستأجر، وعليه فإنه يرجع للقاضي السلطة التقديرية في طلب فسخ العقد كما، له أن يمنح للمستأجر أجلا للوفاء بالأجرة وذلك حسب المادة 119 من القانون المدني .

إن إتفاق المؤجر والمستأجر على أن العقد يعد مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة دون الحاجة إلى حكم قضائي غير أن هذا الإتفاق لايعفي المؤجر من القيام بإعذار المستأجر طبقا لنص المادة 120 من القانون المدني.

### الفرع الثاني : إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة

عقد الإيجار هو من العقود التي ترد على الإنتفاع بالشيء ولما كان الإنتفاع بالشيء بطبيعته مؤقت بمدة زمنية وجب على المستأجر أن يرد للمؤجر الشيء المؤجر عند نهاية عقد الإيجار بكيفية صحيحة وذلك مانص عليه المادة 503 من القانون المدني "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا بإعتبار القيمة الإيجارية للعين وبإعتبار مالحق المؤجر من ضرر.

### أولا : مضمون إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة

تتطلب دراسة إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة التطرق لعدة مسائل نتعرض إليها فيمايلي:

#### 1- كيفية الرد والحالة التي يجب أن تكون عليها العين عند القيام به

تنص المادة 503 من القانون المدني على أنه يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر محضرا وجاهيا أو بيانا وصفي بذلك.

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها يفترض في المؤجر أنه إستردها في حالة حسنة مالم يثبت العكس .  
المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف مالم يثبت أنه لاينسب إليه "

يتضح من النص أن المستأجر إذا ما إنتهى عقد الإيجار إلتزم برد كل ما تسلمها بمقتضى هذا العقد ، فهو يلتزم برد العين المؤجرة التي تسلمها بالذات<sup>1</sup> ولا يجوز له أن يرد شيئا آخر غيرها ولو كان خيرا منها دون موافقة المؤجر كما يلزم برد العين المؤجرة كاملة غير منقوصة فإذا لحقها عجز في المساحة أو نقص في المقدار مثلا كان مسؤولا عنه مالم يرجع ذلك إلى سبب أجنبي ويتم الرد بالكيفية نفسها التي تم أما عن الحالة التي يجب أن ترد العين المؤجرة عليها فإن المشرع بموجب المادة من القانون المدني ألزم المستأجر أن يردها بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم والتعرف على حالتها وقت التسليم وجب الرجوع إلى المصدر أو البيان الوصفي الذي يتم بمقتضاه تسليم العين المؤجرة .

## 2- زمان ، مكان ونفقات الرد

تثبت المادة 502 من القانون المدني أن زمن الرد يكون عند إنتهاء عقد الإيجار فورا لأن المستأجر يسأل عن أي تأخير في ردها دون مسوغ قانوني غير أن عقد الإيجار قد ينهى أيضا دون أن يبلغ مدته بأن يفسخ بسبب إخلال أحد طرفيه بالإلتزامات التي على عاتقه أو أن يتفق طرفاه على إعتبره مفسوخا بمجرد إخلال

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود العقود المسماة عقد الإيجار منشأة المعارف الإسكندرية طبعة سنة 1996 ص 33

أحدهما بالإلتزامه دون الحاجة إلى حكم قضائي ، كما قد يفسخ العقد إذا ما أصبح تنفيذ الإلتزام بالنسبة لأحد طرفيه مستحيلا وهو مايسمى بالإلغاء المواد 119 و120،121 من القانون المدني ففي هذه كل الحالات يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمستأجر دون إبطاء.

أما عن مكان الرد فإن المشرع لم يخص موضوعه بأحكام إضافة إلى تلك التي تنص عليها الأحكام العامة وعليه يخضع مكان الرد إلى نفس الأحكام التي تنظم مكان قيام المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، أما عن نفقات الرد فهي أيضا تخضع للقواعد العامة إذ تنص المادة من القانون المدني بالإلتزام هو من يتحملها مالم يوجد إتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك والمدين بالرد بطبيعة الحال هو المستأجر وهو من يتحمل بكل مصاريف التي تتطلبها عملية الرد إلا تلك الخاصة بتسليم المؤجر للعين المؤجرة بعد ردها من طرف المستأجر

### ثانيا:جزاء إخلال المستأجر بالإلتزامه بالرد

يكون المستأجر مخلا بالإلتزامه برد العين المؤجرة إذا ما أبقاها في حيازته دون وجه حق أو إذا ردها ردا معيبا ويكون الرد كذلك إذا تأخر المستأجر في ردها في غير المكان الذي يجب ردها فيه أو إذا ردها على غير حالتها عند التسليم ففي كل الأحوال السابقة يكون للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكنا كما يكون له أيضا المطالبة بالتعويض جبرا للضرر الذي لحقه جراء هذا الإخلال.

### المطلب الثاني : إلتزامات المستأجر المتعلقة بإستعمال العين المؤجرة والمحافظة:

يلتزم المستأجر بإستعماله العين المؤجرة كما تم الإتفاق عليه في العقد ويلتزم كذلك بالمحافظة عليها من أجل ردها في وضعية مناسبة وفي حاله عدم تحمل المستأجر لإلتزاماته فإنه يتعرض لجزاءات .

[1أنظر مكان التسليم السالف دراسته

**الفرع الأول : إلتزامات المستأجر المتعلقة بإستعمال العين المؤجرة****أولا : إلتزامات المستأجر بإستعمال العين المؤجر****1- مضمون إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة**

تنص المادة 490 من القانون المدني على أنه " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الإلتفاق عليه فإن لم يكن هناك إلتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له " .

من خلال هذا النص يتبين أنه على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة وفق ما إلتفق عليه ، فإذا لم يذكر المتعاقدان الوجه الذي يتم عليه إستعمالها إلتزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب الفرص الذي أعدت من أجله .

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

قد ينص المتعاقدان في العقد على إستعمال العين المؤجرة<sup>1</sup> في غرض معين دون غيره ، كأن يذكر أنها ستؤجر للسكن أو لإلتقاء دروس خصوصية أو لكي يمارس فيها المستأجر حرفة فإذا وضعا وجه الإستعمال صراحة لم يجز للمستأجر أن يحدد عنه إلى وجه آخر .

إن المشرع أسقط جواز أحداث المستأجر تغييرات مادية في العين المؤجرة دون إذن مكتوب من المؤجر حتى ولم يلحق التغيير المحدث ضررا بالمؤجر .

**ب- إستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له :**

إذا لم يحدد المتعاقدان في العقد الغرض الذي تستعمل فيه العين المؤجرة فإن المستأجر يلتزم بإستعمالها حسب ما أعدت له وطبيعة العين هي التي تدل على الوجه يجب أن تستعمل فيه ، فالسيارة الساحلية تستعمل في الأصل إستعمالا

تنص المادة 492 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشئ ضررا للمؤجر " أما المادة بعد تعديلها أصبحت تنص "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب "

شخصيا ولا يجوز أن تستعمل في نقل عام للأشخاص أو في نقل البضائع والأرض الزراعية تستعمل في الزراعة وليس لإقامة معرضا تجاريا أو كميدان لسياق الخيول وماشابه ذلك .

وإذا لم تسعف طبيعة العين في تبيان الغرض الذي يجب أن تستعمل فيه على وجه التحديد مثل الدار التي توجد في حي تجاري ، فيمكن إستعمالها لعدة أغراض كالسكن أو ممارسة التجارة أو الحرف كان على قاضي الموضوع أن يحدد الغرض الذي يجب أن تستعمل فيه العين وله أن تستعين بعدة قرائن في سبيل ذلك كطريقة إعداد العين والجهة الموجودة فيها والعرف السائد في تلك الجهة ومهنة المستأجر إذا ذكرت وغير ذلك من القرائن التي تفيد في الموضوع .

### ج- عدم ترك العين المؤجرة دون إستعمال

لا يتوقف إلتزام المستأجر على أن يستعمل العين وفق الغرض<sup>1</sup> الذي أعدت من أجله فقط بل عليه أيضا أن لا يتركها دون إستعمال إذا كان هذا الترك سيلحق ضررا بها المؤجر غير أنه إذا ورد إتفاق مفادة أن المستأجر يستطيع أن يترك العين دون إستعمال أو كان عدم إستعماله لها مبررا ذلك بمرض أصابه أو لقوة قاهرة إعترضته فلا مسؤولية عليه حينها كما أنه إذا كانت طبيعة العين ذاتها تبرر تركها لفترات زمنية معينة فلا جناح عليه، أما إذا كان عدم إستعمال يلحق ضررا بالعين أو بالمؤجر ، ولا يجد تبرير لعدم القيام به على النحو الذي ذكرنا سالفا ، فإن إستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له يعد حقا للمستأجر وواجبا عليه أيضا ونجد هذا الواجب تبريره فيما قد يصيب المؤجر من إضرار نتيجة الترك كحاجة العين إلى ترميمات تأجيرية فلا يجد من يقوم بها مما قد يسرع في هلاكها أو حاجتها في ترميمات مستعجلة فلا يتمكن المؤجر من القيام بها لعدم إخطار المستأجر له مما قد

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق ص 184

يؤدي إلى هلاكها كلياً أو جزئياً ومن شأن عدم الإستعمال أيضاً أن يخفض من قيمة العين الإيجارية بطريقة غير مباشرة كأن يعزف المستأجرون عن إستئجارها ظن منهم أن المستأجر لم يهجرها إلا لوجود عيب فيها<sup>1</sup>.

## 2- جزاء مخالفة المستأجر لكيفية إستعمال العين المؤجرة

إذا تثبت إخلال المستأجر بإلتزامه في الإستعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له أو حسب ما تم الإتفاق عليه في العقد أو تركها دون إستعمال من دون مبرر فالمؤجر أن يطالبه بتنفيذ إلتزامه تنفيذاً عينياً ، أي أن ينقل عن إستعمالها في غير الوجهة السليمة وأن نستعملها بحسب ماهو مبين في العقد أو وفقت الغرض الذي أعدت له العين من أجله ، أو بأن يعود لإستعمالها بعد ما كان قد توقف عن ذلك.

وللمؤجر أيضاً أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بسبب إخلال المستأجر رغم أن القاضي قد لا يجيبه في ذلك ، إذا رأى أن الحكم بفسخ العقد غير متناسب مع إخلال المستأجر ، بإلتزامه لعدم أهميته مثلاً فيحكم له بالتنفيذ العيني كما يمكن للقاضي يمنح مهلة للمستأجر لتنفيذ إلتزامه وفق نص المادة 119 القانون المدني وفي كلتا الحالتين أي إذا ما طلب المؤجر بالتنفيذ العيني أو الفسخ يمكنه أيضاً أن يطالب بالتعويض إذا كان يوجد ما يبرزه وعلى كل فإن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون تطبيقاً لما نصت عليه القواعد ، ذلك أن المشرع لم يضيف جديداً عليها بخصوص أحكام الإيجار.

## ثانياً : إلتزام المستأجر بالإمتناع عن إحداث تغييرات في العين المؤجرة

لم ينظم المشرع هذه الحالة غير أنه يمكن للقاضي تطبيق القواعد العامة عند وجود نزاع بهذا الشأن ومن ذلك ما تنص عليه المادة 1/107 من القانون المدني " يجب تنفيذ العقد طبقاً لما إشتمل عليه وبحسن أنية

الأصل أن المستأجر لا ينبغي له أن يدخل أي تغييرات على العين المؤجرة يجعل من حالتها تختلف عن تلك التي تسلمها عليها ، غير أن المشرع قد أجاز له إستثناء أن يحدث بعض التغييرات وفق ما بينه القانون كمايلي:

**1- مضمون إلتزام المستأجر بالإمتناع عن إحداث تغييرات في العين المؤجرة :**

تنص المادة 1/492 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر<sup>1</sup>

إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الإقتضاء"

من خلال هذا النص قرر المشرع عدم السماح للمستأجر بإدخال أي تغييرات على العين المؤجرة ثم رتب جزاء عليه إذا مآخل بالإلتزامه ،ويقصد بالتغييرات التي يحظر على المستأجر القيام بها هي تلك التغييرات المادية وليست التغييرات المعنوية أوالتغييرات في إستعمال الشيء المؤجر ويقصد بالتغييرات المادية هي كل ما يلحق كيان أو جسم العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها ومن الأمثلة عنها قيام المستأجر المستأجر بفتح نوافذ وأبواب جديدة في العين المؤجرة .

ولقد كان المشرع قبل التعديل يسمح بإحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر كلما كان التغيير لا يلحق أي أضرار بالمؤجر ومن ذلك أن يقيم شبابيك على نوافذ العين ،غير أن المشرع عدل عن هذا الحكم وأصح شرط على المستأجر للقيام يمثل هذه التغييرات الحصول على إذن مكتوب من المؤجر ،سواء كان التغيير ضارا

1حمدي باشا - دراسات قانونية مختلفة - دار هومة الجزائر 2002 ص 270

أو غير ضار أو حتى مفيدا للمؤجر نفسه غير أن المشرع لم يبين شكلا خاصا يرد فيه هذا الإذن ولا كيفية القيام به.<sup>1</sup>

ولقد أعاد المشرع النص مرة أخرى على وجوب أن تكون موافقة مكتوبة بالنسبة لعقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري بأن نص في المادة 6/1 من مرسومه التنفيذي<sup>2</sup> على عدم جواز تحويل محلات العين المؤجرة وتجهيزاتها دون موافقة المؤجر كتابيا، غير أنه إذا كان إحداث تغييرات في العين المؤجرة أمر قد تم الإتفاق عليه في العقد فإن للمستأجر أن يقوم بها دون داعي الحصول على إذن مكتوب .

## 2- جزاء إحداث تغييرات دون إذن مكتوب من المؤجر :

تنص المادة 2/492 من القانون المدني "إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يقوم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الإقتضاء " من خلال هذا النص يتضح أن المستأجر الذي يحدث تغييرات في العين المؤجرة دون أن يأذن له المؤجر كتابة، وعليه أن يرجع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إحداث التغييرات وإذا رتب التغيير في العين المؤجرة ضررا ألزم بتعويض المؤجر عن ذلك .

## 3- جواز إحداث المستأجر لتغييرات وفق ما يحدده القانون

تنص المادة من القانون المدني على أنه "يكون للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء وماشبه ذلك على شرط ألا تخالف طريقة

1- لم يكن المشرع الجزائري يشترط لأحداث تغييرات في العين المؤجرة إلا بموافقة المؤجر فقط دون أن تكون هذه الموافقة مكتوبة راجع المادة 492 من القانون المدني قبل تعديلها .  
2- المرسوم التنفيذي رقم 69/ 94 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق ل 19 مارس سنة 1994 والمتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93

وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار<sup>1</sup>

فإذا كان تدخل المؤجر لازماً لذلك جاز للمستأجر أن يطلب منه هذا التدخل على أن يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف " يتضح من النص أن المشرع قد يتضح من النص أن المشرع سمح للمستأجر بإحداث نوع من التغيير نظر الأهميتها بالنسبة للمستأجر في سبيل إنتفاعه بالعين المؤجرة على اكمال وجه وفي ذلك أقر المشرع شروط لا بد من توافرها ليتمسك المستأجر بهذا الحق وهي :

#### أ- أن لا يهدد وضع الأجهزة سلامة العقار :

كما لو كانت حالة البناء لا تسمح بوضعها كلها أو بعضها لقدمه أو لخطورة تركيب تلك الأجهزة بالنظر إلى أرضية البناء الشديدة التي يقف عليها البناء أو التهديد بإنزلاقها ذلك أن من شأن وضع أنابيب الغاز في هذه الحالة مثلاً أن تنحرف عن مكانها مشكلة خطراً محدقاً.

#### ب- أن يقوم المستأجر برد ما يكون قد انفقه المؤجر في سبيل تركيب المعدات :

إذا تطلب توصيل وتركيب الأجهزة السالفة الذكر أن يقوم المؤجر بصرف أمواله الخاصة فعلى المستأجر ان يرد له تلك النفقات ذلك أن الأمر قد يتطلب أن يدفع المؤجر أموالاً لتوصيل عقاره بالشبكة الرئيسية الغاز الكهرباء الماء . لم يتوقف المشرع عند حد السماح للمستأجر بتركيب تلك الأجهزة وإنما ألزم المؤجر أيضاً بالتدخل كلما كان تدخله ضرورياً في هذا الشأن ، كما يجوز للمؤجر

1- رمضان أبو السعود - المرجع السابق - ص 269

والمستأجر الإتفاق على تحمل مصاريف تركيب التجهيزات ويقع باطلا كل شرط يشترط عدم جواز تركيب تلك الأجهزة .

### ج- أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها

يجب على المستأجر أن يراعي عند تركيب تلك المعدات الأصول الفنية المعمول بها في هذا المجال فإن إقتضت الأصول الفنية تقتضي إبعاد أنابيب الغاز عن أسلاك الكهرباء فيجب إحترام ذلك

### الفرع الثاني: إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

يقضي عقد الإيجار خروج العين المؤجرة من حيازة مالکها أو من له حق تأجيرها أو إنتقالها إلى حيازة المستأجر طول مدة العقد حتى يتمكن هذا الأخير من الإنتفاع على الوجه المبين في العقد هذا من شأنه أن يضع على عاتقه إلتزاما بالمحافظة على العين المؤجرة .

### أولا: مضمون إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

حتى يكون للمستأجر قد وفى بواجب المحافظة على العين المؤجرة عليه أن يقوم بعدة أعمال أهمها عنايته بالعين المؤجرة إجراؤه لترميمات التأجيرية وإخبار المستأجر بكل أمر يستدعي تدخله<sup>1</sup>.

#### 1- عناية المستأجر بالعين المؤجرة

تنص المادة 495 / 1 من القانون المدني على أنه "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"

1- هلال شعوة المرجع السابق ص 159

لا يعد أن يكون هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة، إذ تنص المادة 172 من القانون المدني أنه في الإلتزام بعمل بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بالإلتزامه أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ إلتزامه فإن المدين يكون قد وفى بالإلتزام إذ بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم"

وبناء على هذين النصين وعليه لمستأجر بإعتباره المدين بهذا الإلتزام أن يحافظ على العين المؤجرة وعليه أن يبذل في سبيل ذلك العناية التي يبذلها الرجل العادي فلا يُطلب منه أن يكون شديد الحرص، أما إذا كان متهاون فعليه أن يرفع من عنايته لا إلتزام بتحقيق غاية، فلا يسأل إذا تلفت العين أو هلكت متى بدل العناية المطلوبة.

ولا يطلب من المستأجر أن يبذل هذه العناية في المحافظة على العين المؤجرة فقط، وإنما عليه أن يبذلها في إستعمالها، إن يجب عليه أن يستعملها إستعمالاً عادياً مألوفاً وإلا يسأل عما يصيبها من فساد أو هلاك جراء مخالفة هذا الإستعمال، هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 495 بقولها "وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء إنتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالاً عادياً"

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر عن الأفعال التي تصدر عنه فقط، بل تمتد لتشمل أفعال من كان تابعاً له ممن سمح لهم بالإقامة في العين أو إستعمالها، كأفراد أسرته من زوجة وأولاد وأقارب وكل الأصدقاء والضيوف والخدم والعمال، والمستأجر من الباطن ويرجع البث فيما إذا كان المستأجر قد جاوز في إستعماله للعين المؤجرة

1 هلال شعوة الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجسور للنشر والتوزيع طبعة سنة 2010ص

حدود الإستعمال المؤلف من عدمه إلى قاضي الموضوع الذي له أن يستعين في سبيل ذلك بطبيعة العين، وما تم الإتفاق عليه في العقد، وإلى ما جرى عليه العرق في إستعمال ما يماثل الشيء المؤجر.

وبالنسبة للإيجارات التي تخضع المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فإن المشرع ألزم المستأجر كضمان لحسن إستعماله للعين المؤجرة طبقا لمحضر الأماكن المحرروقت تسليم العقار المؤجر أن يدفع كفالة نقدية مقابل وصل يسليمه له المؤجر.

## 2 - قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية :

تنص المادة 494 من القانون المدني على أنه " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل مالم يوجد إتفاق على خلاف ذلك " تضع هذه المادة إلتزاما على عاتق المستأجر مفاده إجراء الترميمات الخاصة بالإيجار والتي إصطلح الفقهاء على تسميتها بالترميمات التأجيرية تمييزا لها عن الترميمات الضرورية، وسبب إلتزام المشرع المستأجر القيام بهذه الترميمات إفتراض أن مصدرها يعود إلى إستعمال المستأجر أو من يتبعه للعين، بحكم إتصاله بالعين المؤجرة مدة الإيجار وكذلك لبساطة هذه الترميمات عادة، غير أن المستأجر لا يلزم بإجراء كل الترميمات التأجيرية وإنما يلتزم كما هو واضح في النص بما يكون قد جرى العمل به في شأنها ومعنى هذا ما جرى العرف على تحمل المستأجر به ومن ذلك، إصلاح زجاج النوافذ للمكسور أما الترميمات التي لم يجر العرف على أنه المستأجر هو من يقوم بها كطلاء العين المؤجرة وكذلك الترميمات التأجيرية

التي تحتاجها الأجزاء المشتركة كالسلام والمساعد مما يتحملة المؤجر فلا يلتزم المستأجر بها<sup>1</sup>.

ونلاحظ أن الترميمات التأجيرية وإن كانت إلتزاما يقع على عاتق المستأجر إلا أنه تكون على المؤجر وذلك قبل تسليمه العين المؤجرة للمستأجر، وذلك أنه ملزم بأن يسلمها في حالة صالحة للإنتفاع ولا فرق في هذه الحالة بين الترميمات التأجيرية وغيرها، إذ يتولى المؤجر القيام بها جميعا .

أما بالنسبة للجزاء المترتب على إخلال المستأجر بهذا الإلتزام فإنه وفق القواعد العامة .

يحق للمستأجر أن يجبره على التنفيذ العيني بالقيام بهذه الترميمات دون إنتظار إنتهاء عقد الإيجار كما يجوز له أن يستأذن القضاء في القيام بها بنفسه على نفقة المستأجر أو يحق له أيضا أن يطالب بفسخ عقد الإيجار ورغم أنه في الغالب لا يستجيب القاضي إلى طلبه، نظرا لأن عدم قيام المستأجر بها لا يلحق في العادة ضررا يستوجب الفسخ.

وللمؤجر أيضا وفي كل الأحوال المطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار بسبب عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية أو تأخره في إجرائها<sup>2</sup>.

### 3 ضرورة قيام المستأجر بإخطار المؤجر بما يستوجب تدخله :

تنص المادة 497 من القانون المدني على أنه "يجب على المستأجر أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كان يحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات

1 عبد الزاق السنهوري المرجع السابق ص 547

1- عبد الزاق السنهوري المرجع السابق ص 548

مستعجلة أو يظهر فيها عيب أو يقع إغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها"

فقد يهدد سلامة العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار تهديدا ما ونظرا لوجود العين المؤجرة في حيازة المستأجر فهو الأعم بكل ما من شأنه تهديد سلامتها.

### ثانيا : مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة :

يقتضي إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أن يكون مسؤولا عما يلحقها من تلف أو هلاك ينسب إليه ،خاصة وأن العين المؤجرة تكون في حيازته طول مدة الإيجار ،غير ان أحكام هذه المسؤولية تختلف عن حكم القواعد العامة ،خاصة فيما يتعلق بإثبات خطأ المستأجر والطرق التي تسبب الحريق ثم مسؤوليته عن تلفها أو هلاكها لأسباب أخرى<sup>1</sup>.

### 1- مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق :

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

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

<sup>1</sup> عبد السلام ذيب المرجع السابق ص 45

يلاحظ بادىء ذي بدء أن هذا النص يتعلق فقط بالعقارات ويميز فيه المشرع بين فرضيتين الفرضية الأولى أن يشغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد أما الثاني فهو فرض الذي يتعدد فيه مستأجرون العقار .

#### أ- شغل العقار المؤجر من الطرف المستأجر واحد :

رتب النص مسؤولية المستأجر عن الحريق الذي يصيب العقار المؤجر ، وذلك على أساس خطئه المفترض بقريئة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس وذلك أنه لا يكفي كي يدرأها المستأجر عنه أو عن إتباعه أن ينفي عدم ذلك وقوع الخطأ منهم ، أو أن يثبت أنه بذل في المحافظة على العين المؤجرة من الحريق العناية المطلوبة ، وهي عناية الرجل العادي ، وإنما عليه أن يثبت أن الحريق الذي وقع كان سبب أجنبي عنه كالقوة القاهرة أو فعل الغير أو فعل المؤجر نفسه لإخلاله بالإلتزام بالصيانة أو لعيب في البناء مثلا ، وعليه يختلف إلتزام المستأجر عند تلف العين أو هلاكها بسبب آخر غير الحريق إذ يكون في الأول الإلتزام بتحقيق نتيجة وفي الثاني إلتزام بتقديم وسيلة

#### ب- حالة تعدد المستأجرون لعقار واحد :

إذا كان العقار مشغولا من طرف عدة مستأجرين وشب فيه حريق دون أن يعرف من تسبب فيه منهم فهم مسؤولون جميعا في مواجهة المؤجر عن الأضرار التي يخلفها الحريق على أساس أحكام المسؤولية العقدية وعليه فهم غير متضامنين إلا إذا كان قد نص عليه التضامن بينهم في عقود الإيجار التي أبرموها وإلا فكل واحد منهم يسأل عن الجزء الذي يشغله من العقار ونفس الحكم ينطبق على المؤجر إذا كان يسكن العقار معهم .

ورغم ذلك فإنه لكل مستأجر أن يدرك أنه المسؤول، بأن يثبت أن النار كان سببها أجنبيا ليس من فعله أو فعل مستأجر آخر أي بدأت في ذلك الجزء أولا ثم أنت على باقي الأجزاء التي يشغلها المستأجرون الآخرون<sup>1</sup>.

## 2 - مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة

تنص المادة 495 من القانون المدني<sup>2</sup> على أنه "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.

وهو مسؤول عما يلحق العين المؤجرة أثناء إنتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن إستعمالها إستعمالا طبيعيا "

يتضح من النص أن المستأجر يسأل عن الفساد أو الهلاك الذي يلحق العين المؤجرة والذي ينشأ نتيجة إستعماله للعين المؤجرة إستعمالا غير مؤلوا مالم يتفق عليه في العقد.

1 - أيت سعدي نوال - المرجع السابق- ص 79  
2 شيهاني سمير المرجع السابق ص 180

عقد الإيجار من عقود المدة إذ يكتسي الزمن فيه دورا مهما في إنعقاده وفي آثاره وكذلك يلعب دورا مهما في إنقضائه إما بالطريق الطبيعي لإنهاء عقد الإيجار وهو إنتهاء مدته لكن هناك أسباب أخرى ينتهي بها عقد الإيجار وتسمى بالإسباب الخاصة وتناولنا ذلك في المبحثين التاليين<sup>1</sup>

المبحث الأول: الطرق العامة لإنهاء عقد الإيجار

المبحث الثاني إنتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة

1- بوغاري عودة مذكرة لنيل شهادة الماجستير - إنتهاء عقد الإيجار في القانون المدني - جامعة الجزائر  
يوسف بن خدة كلية الحقوق - السنة الجامعية 2006/ 2 007

### المبحث الأول: الطرق العامة لإنهاء عقد الإيجار

إن إنقضاء عقد الإيجار بالطريق الطبيعي وهو الأصل فقد ينتهي عقد الإيجار بإنتهائه مدته أو إنتهائه لأسباب عامة تفصل فيها كالاتي

#### المطلب الأول: إنتهاء عقد الإيجار بإنتهائه مدته

تنص المادة 469 من القانون المدني مكررا 1 "ينتهي الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء " .

يتضح من النص المذكور أعلاه أن مجرد إنقضاء مدة العقد المحددة تؤدي إلى إنتهائه دون داعي للقيام بأي إجراء إضافي آخر ؛بما في ذلك توجيه تنبيه بالإخلاء غير أنه ولما كان النص ليس من النظام العام جاز لطرفي العقد الإتفاق على مخالفته بأن يتفقا على جعل توجيه التنبيه بالإخلاء شرطا جوهريا يجب الإتيان به قبل أن يبلغ عقد الإيجار مدته ؛كما قد يتفق المتعاقدان على صورة أخرى ينهي وفقها عقد الإيجار مثل إتفقاها على إنتهائه بإنقضاء أي فترة من فتراته

#### الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار بمجرد إنتهاء مدته

بالإضافة إلى مانصت عليه المادة 469 مكررا 1 من القانون المدني من أن عقد الإيجار ينتهي بمجرد بلوغ المدة التي حددها طرفاه ودون الحاجة على تنبيهه بالإخلاء، فإن المشرع الجزائري كرس هذا الحكم بموجب نصوص خاصة حيث نص ي المادة 22 من المرسوم التشريعي<sup>1</sup> المتعلق بالنشاط العقاري وكذا ماجاءت

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في مارس 1993

به المادة 06 من المرسوم التنفيذي<sup>1</sup> المطبق له على أن المستأجر يلتزم بإخلاء الأماكن المؤجرة عند إنتهاء أجل الإيجار دون إعدار سابق من المؤجر

غير أنه وإن إنتهى عقد الإيجار بإنتهاء مدته ولم يعد لبقاء المستأجر في العين المؤجرة أي سند قانوني فلا يجوز للمؤجر إستعمال القوة لإرغامه على الخروج من العين المؤجرة وإخلائها دون أن يتم ذلك تحت مظلة القضاء؛ كما لا يكون للمؤجر أن يقوم أيضا بأعمال تهدف إلى الضغط على المستأجر لإخلاء المكان كأن يقطع عنه الماء و الغاز والكهرباء أو أن ينزع شيئا من العين المؤجرة كالأبواب والنوافذ.

وعليه يمكن للمؤجر ان يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة طالبا إخراج المستأجر من العين المؤجرة وإخلائها؛ إذا ماكانت دواعي الإستعجال متوفرة ومن ثم يفصل قاضي الأمور المستعجلة في طلبه دون البحث في موضوع العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وتمنح المادة 503 من القانون المدني الحق للمؤجر في أن يطلب التعويض في الحالة التي يبقى فيها المستأجر العين المؤجرة تحت يده دون وجه حق ويراعى في تحديد التعويض القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وقت إنتهاء عقد الإيجار وليس الأجرة التي كانت مطبقة وقت سريان الغيجار المنتهي؛ ويعوض المستأجر أيضا المؤجر عن مالحقه من خسارة ومافاته كما يجوز أيضا للمؤجر أن يطالب الحكم على المستأجر بغرامة تهديدية عن كل مدة تأخير لتنفيذ التزامه<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : إنتهاء عقد الإيجار بإنقضاء أي فترة من فتراته

2- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994

3- هلال شعوة - المرجع السابق- ص 225

<sup>1</sup> أنظر في ذلك إلى أحكام المادة 174 من القانون المدني

قد يتفق المؤجر والمستأجر على مدة ينقضي عقد الإيجار ببلوغها ويقومان بتقسيم تلك المدة على فترات زمنية؛ بحيث يكون لكل واحد منهما الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل إنتهاء كل فترة من الفترات شريطة أن يقوم الراغب في الإنهاء بتوجيه تنبيه بالإخلاء للطرف الآخر

ومثال هذه الصورة أن يذكر المتعاقدين أن مدة الإيجار هي 5 سنوات مجزأة على 5 فترات فيكون لكل منهما أن ينهي عقد الإيجار بمجرد إنقضاء السنة الأولى أو الثانية أو الثالثة وهكذا؛ بشرط أن يوجه تنبيها بالإخلاء للطرف الآخر فإذا لم ينبه أحدهما الآخر ومرت كل المدة التي قسمت المدة الرئيسية لعقد الإيجار إليها؛ فإن العقد ينتهي من تلقاء نفسه إذا مابلق مدته تلك دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء .

#### **المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل إنتهاء مدته**

قد ينتهي عقد الإيجار لأسباب تحول دون إنتهاء مدته وهذا راجع لأسباب إرادية متمثلة أساسا في الإتفاق المبرم بينهما سواءا كان سابقا أو لاحقا لعقد الإيجار أو لأسباب غير إرادية المتمثلة في فسخ وبطلان أو هلاك العين المؤجرة وسنتاول ذلك في الفروع التالية:

#### **الفرع الأول: الأسباب الإرادية لإنهاء عقد الإيجار**

يتم تناول الأسباب الإرادية لإنهاء عقد الإيجار من خلال جزئين نتطرق في الأول للأسباب الراجعة لإتفاق سابق بين الطرفين وفي الثاني نبين الأسباب الراجعة لإتفاق لاحق بين طرفي عقد الإيجار<sup>1</sup>

#### **أولا: إنتهاء عقد الإيجار بإتفاق سابق بين طرفيه**

1- عبد السيد نتاغو المرجع السابق ص 292 و 293

يأخذ هذا الإتفاق صور متعددة ومختلفة غير أن جميعها تؤدي إلى نفس النتيجة ومن بين تلك الصور ما نصت عليه المادة 120 من القانون المدني وهو الفسخ التلقائي أو ما يطلق عليه البعض بالشرط الفاسخ الصريح .

حيث يلجأ إليه الطرفان وينصان في العقد الذي يجمعهما على أنه في حالة عدم تنفيذ الإلتزامات التي يترتبها العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه وبحكم القانون كما يمكن للأطراف الذهاب إلى أبعد من في إتفقاها ؛ فيقرر أن العقد يعد مفسوخا بحكم القانون ودون اللجوء إلى القضاء لإستصدار حكم الفسخ وفي هذه الحالة يصبح اللجوء على القضاء ممنوعا في حد ذاته .

غير أن الإعذار في كل الحالات واجب على من يتمسك بالفسخ إذ لا يمكن الإتفاق على إسقاطه والحكمة في اللجوء إلى هذه الصورة هي توفير المصاريف القضائية بالإضافة إلى تخوفهما من إحتمال رفض القاضي لطلب الفسخ الماله من سلطة تقديرية في ذلك.

وقد ينتهي عقد الإيجار بغير الصورة السابقة وذلك إذا علق المتعقدان الإلتزامهما على شرط فاسخ وتنص على هذا المادة 203 من القانون المدني ويمكن إعطاء بعض الأمثلة على هذه الصورة في إتفاق المؤجر والمستأجر على قيام العقد وترتيبه لجميع آثاره القانونية إلى غاية أن يتقدم على المؤجر مشتريا العين المؤجرة أو أن يتفقا على أن الإيجار يقوم إلى حين تحويل الهيئة المستخدمة للمستأجر من مكان العمل الذي هو فيه في مكان اخر بعيدا عن العين المؤجرة ويشترط ليصبح هذا الإتفاق بين المستأجر والمؤجر أن يكون الشرط الذي إتفقا عليه أمرا مستقبلا وممكن الوقوع وغير مخالف للنظام العام والأداب العامة فإذا تحقق الشرط الفاسخ

1 تنص المادة 120 من القانون المدني على أنه "يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عليه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها ودون الحاجة إلى حكم قضائي وهذا الشرط لا يعني من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين "

ينقضي عقد الإيجار قبل إنتهاء مدته وفق مانصت عليه المادة 207 من القانون المدني

غير أنه بالنسبة للإلتزامات التي يكون العقد قد رتبها قبل تحقق الشرط فإنها لا تزول ولا يرجع المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إنعقاد العقد من مبدأ الأثر الرجعي للشرط الفاسخ؛ وذلك بالنظر إلى طبيعة عقد الإيجار وكونه من عقود المدة لا يمكن أن يرجع المستأجر ما إنتفع به من العين المؤجرة وعليه فلا يكون لتحقق الشرط الفاسخ أثر إلا بالنسبة للمستقبل وهذا مانصت عليه المادة 208 من القانون المدني

ثانياً: إنتهاء عقد الإيجار بإتفاق لاحق بين طرفيه

نظراً لما للأشخاص من حرية في إبرام العقود مالم يتعارض ذلك مع النظام العام أو الأداب العامة إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة فإن المؤجر والمستأجر يمكنهما أن يبرما عقد جديداً موضوعه عقد الإيجار الذي يربطهما قبل أن يبلغ المدة المحددة له وهذا مايعرف "بالتقابل" وهذا التصرف بإعتباره عقد يجب أن يتوفر طرفاه على الأهلية اللازمة لإبرام مثل هذا التصرف؛ وقد يحدث هذا الإتفاق صراحة كما قد يكون ضمناً بأن يخلي المستأجر العين المؤجرة قبل أن تنتهي مدة الإيجار ويقوم المؤجر بتسليمها دون أن يعترض<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية عامة

قد ينتهي الإيجار قبل إنتهاء مدته لأسباب لا دخل لإرادة طرفيه فيها أو على الأقل لا دخل لإرادة أحدهما فيها وهذه الأسباب قد تكون فسخ عقد الإيجار او بطلانه أو هلاك العين المؤجرة؛ كما قد يكون بإنتقال ملكية العين المؤجرة إلى

1- أمجد محمد منصور - المرجع السابق- ص 223

المستأجر فتحد ذمته بأن يجتمع فيه وصفان وصف المدين ووصف الدائن في وقت واحد .

### أولا :إنتهاء عقد الإيجار بسبب فسخه أو بطلانه

تجيز المادة 119 من القانون المدني للمتعاقد في العقود الملزمة لجانبين أن يطالب بفسخ العقد إذا أخل المتعاقد الآخر بتنفيذ إلتزامه وهذا مايجد تطبيقا له في عقد الإيجار غير أنه يشترط لتكون دعوى الفسخ مقبولة أن يكون طالبه قد نفذ الإلتزامات التي وضعها العقد على عاتقه وأن يقوم بإعذار المدين بتنفيذ إلتزاماته ورغم ذلك فإن القاضي يملك السلطة التقديرية في الإستجابة إلى طلب الفسخ من عدمه .

وتطبيقا للقواعد العامة دائما فإنه قد يبطل عقد الإيجار إذا كانت إرادة أحد طرفيه معييبة أو كانت أهليته ناقصة ؛غير أن حق إبطال العقد يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال 5 سنوات تحسب في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه نقص الأهلية وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكتشف المتعاقد أنه قد وقع فيه .

أما في حالة الإكراه فتحسب من يوم إنقطاعه ولايجوز التمسك بالإبطال للغلط أو التدليس أو الإكراه إذا مضت عشر سنوات على إبرام العقد وهذا ماقضت به المادة 101 من القانون المدني ،كما قد يكون عقد الإيجار باطلا بطلانا مطلقا منذ البداية مثلا إذا تم التعاقد لسبب غير مشروع<sup>1</sup> أو لسبب مخالف للنظام العام أو الأداب العامة كأن يستأجر أحدهم منزلا لممارسة القمار أو للقيام بأفعال مخلة بالحياء العام

1- كما تضيف المادة 1/119 من القانون المدني على أنه "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بإلتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره أن يطالب بتنفيذ اءقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك "

ففي هذه الحالة يكون لكل ذي مصلحة، كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها كما أن البطلان لا يزول بإجازة من له مصلحة، غير أن دعوى البطلان تسقط بمضي خمسة عشرة سنة من وقت إبرام العقد وهذا بموجب أحكام المادة 102 القانون المدني

### ثانيا: إنتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة

هالك العين المؤجرة كسبب من أسباب إنقضاء عقد الإيجار نص عليه المشرع في الأحكام العامة بموجب المادة 121 من القانون المدني كما أعاد المشرع النص عليه في النصوص المنظمة لعقد الإيجار؛ إذ تقضي المادة 481 من القانون المدني بإفساخ عقد الإيجار تلقائيا إذا كان الهلاك كلياً كما يجوز للمستأجر فسخ عقد الإيجار إذا كان الهلاك جزئياً ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها .

### ثالثا: إنتهاء عقد الإيجار بإتحاد الذمة

نصت المادة 1/304 من القانون المدني "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد إنقضى هذا الدين بالقدر الذي إتحدت فيه الذمة"

تطبيقا لهذا الحكم فإنه إذا اجتمعت في المستأجر صفتا الدائن والمدين في الوقت ذاته لأي سبب من الأسباب الناقلة للملكية؛ فإن عقد الإيجار ينقضي ويكون ذلك في عدة فروض من بينها شراء المستأجر للعين المؤجرة من المؤجر أو أن يرث المستأجر عن المؤجر العين المؤجرة<sup>1</sup> ففي هذه الفروض وغيرها يصبح

<sup>1</sup>بوغاري عودة مذكرة لنيل شهادة الماجيستر المرجع السابق ص 20

المستأجر مؤجراً فيكون دائماً لنفسه ومديناً لها غير أنه لا ينقضي الإيجار بإتخاذ الذمة إلا إذا توافرت شروط معينة أهمها :

- أن يكون المؤجر مالكا للعين المؤجرة  
أن تكون العين المؤجرة هي محل التصرف الناقل للملكية

- أن يرد التصرف على كل العين المؤجرة وليس على جزء منها فقط

### المبحث الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة

إن إنتهاء عقد الإيجار وفق الطريق الطبيعي كما تناولناه أنفا يؤدي بالضرورة إلى إنقضاء العقد إلا أنه قد تكون أسباب خاصة تعترض مسار العقد فتنتهيه فمنها ما هو عائلي ومنها ما هو مهني أو موت أحد طرفيه وسنتطرق لكل منهما على حدى

### المطلب الأول: إنتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني

تنص المادة 1/469 مكرر من القانون المدني على أنه "ينتهي عقد الإيجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء

غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقدا لإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار المدة شهرين"

وعليه يتضح من خلال هذا النص أن المشرع أعطى للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار إذا إعترضه لأسباب عائلية أو مهنية تطلبت ذلك وهو ما يتم تناوله على النحو التالي:

### الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي

بالإضافة إلى نص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني والتي منحت للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل بلوغه مدته لسبب عائلي فإن المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94<sup>1</sup> بدورها أعطت للمستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لهذا المرسوم .

الحق في فسخ عقد الإيجار لأسباب شخصية أو عائلية وألزمت المستأجر في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ وعلى المؤجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وبعد إنهاء عقد الإيجار لأسباب عائلية مما إستحدثه المشرع بموجب تعديل القانون المدني بالقانون رقم 05/ 07 المؤرخ في إذا لم تكن نصوص الإيجار القديمة تعطي للمستأجر هذا الحق .

ولقد أورد المشرع السبب العائلي لإنهاء عقد الإيجار دون تحديد سبب بعينه وعليه ولعموم اللفظ فإن كل سبب عائلي هو محل إعتبار شريطة أن يثبت المستأجر وجود هذا السبب وأن يثبت أيضا أثره المباشر على عقد الإيجار وضرورة إنتهائه استجابة لهذا السبب ومن الأسباب العائلية بهذا الشأن زيادة أفراد العائلة المستأجر وعدم لا قدرة العين المؤجرة على استجاب عددهم مما يحتم على المستأجر أن يبحث على عين مؤجرة أوسع تفي حاجاته أو على العكس من ذلك فقد يتناقص أفراد عائلة المستأجر نتيجة حادث أو مرض أو ظرف ألم بهم فتصبح العين المؤجرة أكبر من حاجاته وأكثر كلفة فيجعله ذلك ينهي عقد الإيجار .

ومن الأسباب العائلية التي يمكن للمستأجر أن يؤسس طلب فسخ عقد الإيجار أيضا إلحاق أبنائه بمؤسسات تعليمية بعيدة عن الدار المؤجرة وعدم توفر وسائل النقل التي تقلهم إلى تلك المؤسسات أو توفرها ولكنها مكلفة للمستأجر فهذه الأسباب

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق ل 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار

وغيرها تعطي المستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار غير أن ممارسة المستأجر لهذا الحق يقتضي أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي كأن يتم ذلك على يد المحضر القضائي وذلك قبل شهرين من موعد إنهاء المستأجر لعقد الإيجار

### الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لسبب مهني

لقد أجاز المشرع بموجب المادة 469 مكرر1 من القانون المدني<sup>1</sup> للمستأجر إن ينهي عقد الإيجار قبل إنتهاء مدته لسبب مهني وهذا الحق ينفرد به المستأجر دون المؤجر واللفظ الذي إستعمله المشرع عام لم يحدد فيه سببا مهنيا معينا كما لم يشر المشرع أيضا لطبيعة الرابطة المهنية التي تربط للمستأجر مع الهيئة أو الشخص المستخدم وما إذا كان يشترط أن يكون المستأجر موظفا لدى هيئة عامة أو يكفي أن يكون هناك علاقة عمل فقط حتى ولو كان المستأجر عاملا في القطاع الخاص له أن ينهي عقد الإيجار لأسباب مهنية .

وبمقارنة نص المادة 469 مكرر1 من القانون المدني مع نص المادة 513 من القانون المدني الملغاة<sup>1</sup> بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 نجد أن المادة 469 مكرر1 أعم من المادة 513 التي كانت تعطي الحق للموظف أو المستخدم في إنهاء عقد الإيجار فقط في الحالة التي يغير فيها محل إقامته ولمصلحة أو دواعي العمل دون الأسباب المهنية الأخرى ومن الأمثلة عن الأسباب المهنية التي قد تستدعي أن ينهي المستأجر عقد الإيجار و؛قيام الموظف أو العامل بتأجير شقة لقضاء عطلة صيفية ثم يقوم رب العمل أو الهيئة الموظفة بإستدعائه للالتحاق بعمله فتلغى إجازته أو أن يستأجر حرفي محالا ليمارس فيه حرفته ثم تسحب منه رخصة مزاولتها ويشطب من سجل الحرفيين دون خطأ منه .

<sup>1</sup>أضيفت بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي جريدة الرسمية العدد 31 ص 4  
<sup>1</sup>- تنص المادة 513 من القانون المدني الملغاة على أنه يجوز للموظف أو المستخدم إذا غير محل إقامته لمصلحة العمل أن يطلب إنهاء عقد الإيجار بمسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن تراعى المواعيد المبينة في المادة 477 ويكون باطلا كل إتفاق يخالف ذلك ."

ولكي المستأجر من فسخ عقد الإيجار لأسباب مهنية عليه من جهة أن يثبت وجود السبب المهني وعلاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار أي يكون السبب المهني مؤثرا وضروريا لإنهاء العلاقة الإيجارية ومن جهة ثانية على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ وذلك قبل شهرين من موعد إنهائه لعقد الإيجار .

### المطلب الثاني: إنهاء عقد الإيجار بموت أحد طرفيه

تنص المادة 469 مكرر 2 " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة غير أنه في حالة وفاة المستأجر؛ ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد في إنتهاء مدته وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون منذ ستة أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهضة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد حاجاتهم.

يجب ممارسة حق إنهاء الإيجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشهارا لمدة شهرين "

من خلال أحكام هذا النص يتبين أنالمشرع قد خرج على ماتقتضيه القواعد العامة من إنصراف آثار العقد إلى الخلف العام وهذا مانصت عليه المادة 108 القانون المدني بقولها "ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف كل ذلك مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث " وكذلك خالف المشرع القاعدة العامة التي كانت مقررة بالنسبة لنصوص الإيجار بمقتضى نص المادة 510 من القانون المدني الملغاة<sup>2</sup> بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/03/2007 والتي كانت تقضي بعدم إنتهاء عقد الإيجار لايموت المستأجر ولا المؤجر وعليه فإن القاعدة العامة في عقد الإيجار وفق النصوص الحالية هي عدم إنتقال الإيجار إلى الورثة والإستثناء هو

استمرار عقد الإيجار ساريا إلى غاية إنتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر غير أن المشرع أجاز للورثة الذين كانوا يعيشون مع مورثهم المستأجر منذ ستة أشهر إنتهاء عقد الإيجار وذلك في حالتين سنتطرق إليها في الفروع الآتية

### الفرع الأول: حالة تكاليف الإيجار الباهضة بالنسبة لموارد ورثة المستأجر

وعليه إذا كانت موارد ورثة المستأجر تختلف عن موارد مورثهم وكان مورثهم هو من يتحمل وحده الأعباء المالية للإيجار بل وربما حتى نفقات ومصاريف من كانوا يسكنون معه وبموته إنقطعت تلك الموارد وأصبحوا غير قادرين على تحمل تكاليف الإيجار الباهضة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: حالة العين الوجرة التي تزيد عن حاجيات ورثة المستأجر

ويمكن تصور هذا إذا كان المستأجر المتوفي قد إستأجر منزلا كبيرا مراعيًا عدد الأقارب اللذين يسكنون معه سواء كانوا من ورثته أو غيرهم وعند وفاة المستأجر لم يبقى من شاغلي المنزل إلا ورثته فأصبح ذلك المنزل ليس من متطلباتهم الكبيرة وعليه لإعمال هذه الحالتين المذكورتين أعلاه لا بد توفر شرطان - هو وجوب ممارسة الحق في إنهاء عقد الإيجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر .

- وجوب إخطار ورثة المستأجر للمؤجر بموجب محرر غير قضائي وإشعاره وببرغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من موعد إنتهائه.<sup>2</sup>

1- أيت سعدي نوال المرجع السابق ص 103

<sup>2</sup> هلال شعوة المرجع السابق ص 223

لقد مكنتنا هذه الدراسة المتواضعة التي قمنا بها من الإجابة على الإشكالية التي كنا ذكرناها أنفا، كما قد توصلنا إلى العديد من النتائج والمتمثلة أساسا في أن المشرع الجزائري شأنهن شأن التشريعات سعى بدوره إلى التوفيق بين مصلحة المستأجر و مصلحة المؤجر

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد سعى إلى تكريس مبدأ سلطان الإرادة في العقد خاصة ماتعلق بعقد الإيجار من خلال التعديلات التي طرأت على أحكام عقد الإيجار في القانون المدني بالقانون رقم 05/ 07 المؤرخ في 13 ماي 2007 منها ماتعلق بشروط وأركان هذا النوع من العقود ومنها ماتعلق بالإلتزامات التي يرتبها عقد الإيجار

وتبين من خلال الدراسة أن عقد الإيجار بإعتبار موضوعه منصبا على التنازل مؤقتا على جزء من حق الملكية مؤقتا وعليه قد يلتبس في أحكامه القانونية ببعض العقود التي تتقارب معه في ولذلك كانت الدراسة مهتمة بهذا الإلتباس

ونظرا لخصوصية عقد الإيجار والإلتزامات التي يرتبها بعد إنعقاده والتي تعتبر حقوقا لكلا الطرفين، كما أن المشرع الجزائري سمح بأن يكون بدل الإيجار إما نقودا أو تقديم عمل، وإن كان المشرع لم يحدد من القائم بهذا العمل؟

وعليه فإن المشرع الجزائري كان عليه أن يرفع هذا الفراغ بالنص عليه صراحة وتنظيمه قانونا، ومن خصوصيات عقد الإيجار كذلك أنه يتشابه في احكامه مع بعض العقود كعقد البيع الإيجاري وعقد العارية والوديعة ويتميز عقد الإيجار بطابع خاص مستمد من تعريفه والأثار التي يرتبها

ومكنتنا هذه الدراسة المتواضعة كذلك من إستنتاج أن عقد الإيجار كغيره من العقود يرتب إلتزامات تقع على عائق طرفيه سواء بالنسبة للمؤجر الذي يلتزم بتسليم العين

المؤجرة و ضمان الإنتفاع بها رغم ماقد يشوب ذلك من عوائق و هذا من شأنه التقليل من قيمتها غير أن التشريع الجزائري حاول الإلمام بكافة الإلتزامات و الجزاءات التي تترتب عليها في حالة التقصير، كما أن المشرع كذلك لم يتوان في ترتيب إلتزامات تقابل إلتزامات المستأجر و المتمثلة في حسن إستعمال العين المؤجرة و دفع بدل الإيجار و الذي يعتبر محور إلتزامات المستأجر بالإضافة إلى رد العين المؤجرة

و كما سبق القول إن التعديل الذي مس عقد الإيجار القانون رقم 05/07 جعل عقد الإيجار منقضيا بإنقضاء مدته المتفق عليها، بحيث بمجرد حلول المدة المتفق عليها يصبح العقد عديم الأثر بحيث يصبح المستأجر ملزما بإخلاء الأمكنة دون الحاجة غلى التنبيه و هذه المسألة هي من المستجدات التي جاء بها القانون رقم 05/07 كونه ألغى كل المواد المتعلقة بتوجيه تنبيه بالإخلاء و الذي كان المشرع ينص على وجوبه و بهذا يكون المشرع قد خطى خطوة متميزة فيما يخص هذه المسألة بإعتبار أنها كانت ينجر عنها مشاكل و عراقيل قضائية تحول دون إكتمالها .

و على العموم فإن المشرع الجزائري بالقانون رقم 05/07 تدارك بعض النقائص التي إكتنفها القانون المدني الصادر سنة 1975 و الملاحظ أن المشرع الجزائري حاول إلى حد ما تخفيف الضغط على المحاكم جراء القضايا المتفاقمة و بطيء الإجراءات

أولا :النصوص القانونية

1 القانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 ماي سنة 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني الصادر في الجريدة الرسمية العدد 31 ص 3

2- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري

3- المرسوم التنفيذي 94/ 69 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق ل 19 مارس سنة 1994 يتضمن المصادفة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03 / 93

ثانيا : المؤلفات

المراجع العامة

1- عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني الجديد المجلد الأول ،العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء الإيجار والعارية منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، لبنان ، الطبعة الثالثة الجديدة لسنة 2000

2 – محمد صبري سعدي ، شرح القانون المدني الجزائري التأمينات العينية و الشخصية دار الهدى ، الطبعة الأولى 1991 / 1992

3- محمد صبري السعدي ،الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للإلتزامات ،مصادر الإلتزام العقد والإرادة المنفردة ،طبعة مزيدة ومنقحة دار الهدى الجزائر .

4 – دربال عبد الرزاق الوجيز في أحكام الإلتزام في القانون المدني الجزائري دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة طبعة 2004

المراجع الخاصة

- 1- أمجد محمد منصور الوجيز في العقود المسماة البيع والإيجار دار البركة للنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2006
- 2- أ جعفر محمد الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية البيع الإيجار المقولة دار الثقافة للنشر والتوزيع الطبعة الرابعة 2016
- 3- علي هادي العبيدي العقود المسماة البيع والإيجار وفقا لقانون المالكين والمستأجرين دار الثقافة للنشر والتوزيع طبعة 2010
- 4- مجيد خلفوني الإيجار المدني في القانون المدني الجزائري دار الخلدونية للنشر والتوزيع طبعة الأولى 2008
- 5- سمير عبد السيد نتاغو عقد الإيجار منشأة المعارف بالاسكندرية طبعة جديدة 1998 - 1997
- 6- هلال شعوة الموجز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني دار الجسور لنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2010
- 7- ذيب عبد السلام عقد الإيجار المدني ديوان الأشغال التربوية الطبعة الأولى 2001
- 8- رمضان ابو السعود العقود المسماة عقد الإيجار منشأة المعارف بالاسكندرية طبعة سنة 1996
- 9 - حمدي باشا دراسات قانونية مختلفة دار هومة للنشر الجزائر 2002
- 10- محمود عبد الرحمان الوجيز في عقد الإيجار دار النهضة العربية القاهرة 2001

ثالثا: المذكرات

- 1- أيت سعدي نوال مذكرة لنيل شهادة الماستر فرع القانون الخاص الاساسي عقد الإيجار وفق القانون المدني الجزائري جامعة عبد الحميد بن باديس كلية الحقوق والعلوم السياسية بمستغانم السنة الجامعية 2012- 2013

2- بوغاري عودة مذكرة لنيل شهادة الماجستير إنتهاء عقد الإيجار في القانون المدني  
فرع عقود ومسؤولية جامعة بن يوسف بن خدة كلية الحقوق والعلوم السياسية الجزائر  
السنة الجامعية 2006- 2007

01.....	مقدمة
04.....	الفصل الأول: الإلتزامات المترتبة على المتعاقدين
05.....	المبحث الأول: إلتزامات المؤجر
05.....	المطلب الأول: إلتزام المؤجر بتسليم وصيانة العين المؤجرة
10.....	الفرع الأول: إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
10.....	الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بضمان الإنتفاع بالعين المؤجرة
17.....	المطلب الثاني: إلتزام المؤجر بضمان الإنتفاع بالعين المؤجرة
17.....	الفرع الأول: إلتزام المؤجر بضمان التعرض
25.....	الفرع الثاني: إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
31.....	المبحث الثاني: إلتزامات المستأجر
31.....	المطلب الأول: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة ورد العين المؤجرة
31.....	الفرع الأول: إلتزام المستأجر بدفع الأجرة
41.....	الفرع الثاني: إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة
43.....	المطلب الثاني: إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة و المحافظة عليها
43.....	الفرع الأول: إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له
50.....	الفرع الثاني: إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
58.....	الفصل الثاني: إنتهاء عقد الإيجار
59.....	المبحث الأول: الطرق العامة لإنهاء عقد الإيجار
59.....	المطلب الأول: إنتهاء عقد الإيجار بإنتهاء مدته
59.....	الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار بمجرد إنتهاء مدته
61.....	الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار بإنقضاء أي فترة من فتراته

- المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل إنتهاء مدته.....61
- الفرع الأول: الأسباب الإرادية لإنهاء عقد الإيجار .....61
- الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية عامة .....63
- المبحث الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة.....66
- المطلب الأول: إنتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني .....67
- الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي.....68
- الفرع الثاني: إنتهاء عقد الإيجار لسبب مهني .....69
- المطلب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار بموت أحد طرفيه .....70
- الفرع الأول: حالة تكاليف الإيجار باهضة بالنسبة لموارد وريثة المستأجر .....70
- الفرع الثاني: حالة العين المؤجرة التي تزيد عن حاجيات وريثة المستأجر .....70
- الخاتمة .....73
- قائمة المراجع.....76

## نموذج عقد الإيجار وفقا للمرسوم التشريعي 03/93

### عقد الإيجار (نموذج )

بين ..... (الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر  
و..... (هوية المكثري) المسمى فيما يأتي المستأجر .

المادة الأولى: يؤجر المؤجر للمستأجر حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد  
الملك المسمى .

.....) تعيين المالك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن  
إقتضى الأمر)

والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد .

المادة الثانية : مدة العقد .

إتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة ..... وتبتدىء هذه المدة من تاريخ  
.....

(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف )  
المادة الثالثة : ثمن الإيجار.

إتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه .....(بالحروف  
والأرقام)

ويستحق ثمن الإيجار .....(النص على دورية الدفع) من  
المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر .

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن إقتضى الأمر)

المادة الرابعة : الأعباء .

إتفق الطرفان دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقاً لأحكام القانون المدني في هذا الميدان على ما يأتي :

1/ يتحمل المستأجر.....تعيين بدقة العناصر

2/ يتحمل شروط المؤجر.....تبيين بدقة العناصر المعنية

#### المادة الخامسة : الضمانات .

يدفع المستأجر مبلغ قدره .....دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة إيداع الكفالة يسلمه له المؤجر وذلك ضماناً لحسن إستعمال الملك المؤجر طبقاً لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة .

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المراد بناء على حالة الأماكن المعاينة حضورياً وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين .

#### إلتزامات الطرفين المتعاقدين

##### المادة السادسة :إلتزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بمايلي

- شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه .

- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه

- عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابياً

- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها .

- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها .

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

- جميع الإلتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها .

#### **المادة السابعة: إلتزامات المؤجر.**

- يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي :

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للإستعمال .

- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للإستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر .

- الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً إرتياحياً .

- جميع الإلتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها .

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

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي عن كل صنف من الأصناف الأعباء .

- إنفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر

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

- عدم دفع ..... شهر من الإيجار .

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر .

- عدم إحترام المستأجر أي إلتزام فرضه عليه هذا العقد .

- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها .

**المادة العاشرة :** الفسخ الذي يبادر به المستأجر .

- يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :

- تغيير مكان الإقامة .

- أي سبب آخر شخصي وعائلي .

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ .

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام .

**المادة الحادية عشر :** 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 .

حرب.....في.....

توقيع المؤجر توقيع المستأجر .