



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار-إيليزي
معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: القانون الخاص المعمق
بعنوان:

عقد الإيجار في التشريع الجزائري

تحت إشراف

من إعداد الطالبتين:
الأستاذ:

د.بن قردى أمين

واوان عائشة

شرفاوي مريم

و تتكون لجنة المناقشة من:

رئيسا	المركز الجامعي إيليزي	أستاذة محاضرة	بوزيدي نكري
مشرفا و مقررا	المركز الجامعي إيليزي	أستاذ محاضر	بن قردى أمين
مناقشا	المركز الجامعي إيليزي	أستاذة محاضرة	حملاوي نجاة

السنة الجامعية 2024/2023



أول من يشكر ويحمد أثناء الليل وأطراف النهار ، هو العلي القهار،الأول والآخر والظاهر و الباطن،الذي أغرقنا بنعمه التي لتحصى،وأغدق علينا برزقه الذي لايفنى وأنار دروبنا فله جزيل الحمد والثناء العظيم ،هو الذي أنعم علينا إذا أرسل فينا عبده ورسوله عليه أزكى الصلوات وأظهر التسليم،أرسله بقرآنه المبين فعلمنا مالم نعلم وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

لله الحمد كله والشكر أن وفقنا وألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا لإنجاز هذا العمل المتواضع والشكر موصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه،من أولى مراحل الدراسية حتى هذه اللحظة كما نرفع كلمات الشكر للأستاذ المشرف " د بن قردي أمين " الذي ساعدنا على انجاز بحثنا.

وفي الأخير لا يسعنا إلا أن ندعو الله عز وجل أن يرزقنا السداد والرشاد وإن يجعلنا هداة مهتدين.

الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على آخر الأنبياء والمرسلين رسول الله محمد وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين أجمعين.

أما بعد:

فإني أحمد الله جل وعلا على ما آتاني فضله، فقد هيا لي كل الظروف ويسر لي إنجاز هذا العمل بفضلته العظيم وكرمه العميم، فله الحمد أولاً وأخيراً.

أهدي تخرجي هذا.....

إلى من احمل اسمه بكل افتخار إلى من تربيته على يديه، ومن علمني القيم والمبادئ والأخلاق، وإلى مصدر الدعم والعطاء وينبوع الأمل، وإلى سندي وضيء دربي من علمني الإصرار والمثابرة لكي أحقق هذا النجاح "أبي الغالي حفظه الله وأدامه الله تاج على راسي دائماً وأبداً".

إلى ملاكي في الحياة، وإلى معنى الحب والحنان، وإلى بسملة الحياة وسر الوجود وإلى من كان دعائها سر نجاحي، وإلى من لها الفضل الكبير في تشجيعي وتحفيزي، وإلى المرأة العظيمة التي ربت وعلّمت التي لطالما نظرت لعينيها لأستمد منها قوتي لإكمال مسيرتي العلمية تقف كلماتي عاجزة عن شكرك "يا أمي الحبيبة والغالية على قلبي أطال الله لنا بعمرها وكتب لها دوام الصحة والعافية".

كما أهدي ثمرة جهدي لكل عائلتي الكريمة التي كانت سند لي من إخوة وصديقاتي وزميلاتي وإلى جميع أساتذتي الكرام وكل من قف بجانبني في مسيرتي الدراسية.

وفي الأخير أطلب من الله أن يوفقنا لما يحب ويرضى.

مريم

الإهداء

إلى صاحب السيرة العطرة, والفكر المستنير, فاقد كان له الفضل الأول في بلوغي التعليم العالي (والدي الحبيب) أطال الله في عمره.

إلى من وضعتني على طريق الحياة, وراعتني حتى صرت كبيراً (أمي الغالية), طيب الله ثراها.

إلى إخوتي الغالية ومن كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعوبات.

إلى صديقاتي الوفيات، وكل من ساعدني في هذه المسيرة بدون أن أنسى من له اليد في حل مشكلتي أشكرهما جزيل الشكر.

إلى سندي, ورفيق الكفاح في مسيرة الحياة (زوجي الغالي).

إلى جميع أساتذتي الكرام, ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي.

أقدم لكم هذا البحث, وأتمنى أن يجوز على رضاكم.

عائشة

قائمة المختصرات

المختصرات	المعنى
ج.ر.ج	الجريدة الرسمية الجزائرية
ق.م.ج	قانون المدني الجزائري
ج	الجزء
ط	طبعة
ص	صفحة
م	مادة
ف	فقرة
ق.إ.م.إ	قانون إجراءات مدنية و إدارية

مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من أقدم العقود وأكثرها تعاملًا بين الناس بعد عقد البيع، وقد اقتضت نشأة العقد وجود طبقة تحتاج إلى مسكن ولا تستطيع تملكه، وأول من عرف عقد الإيجار هم الرومان بعد عقدي المقايضة والبيع، فقاموا بإدراجه ضمن العقود الشكلية في بداية الأمر، وبعد ذلك صنفوه ضمن العقود الرضائية، فكانت الحكومة تلجأ إليه لتأجير أراضيها للأفراد عن طريق المزاد العلني، ثم قام الأفراد باتباع الحكومة وتبنوا نظام التأجير في معاملاتهم.

وقد تناول المشرع الجزائري عقد الإيجار بموجب الأمر 75 / 58¹ ضمن الكتاب الثاني والباب الثامن من القانون المدني، تحت عنوان (العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء)، فنظم أحكامه ضمن الفصل الأول الذي يندرج تحت عنوان عقد الإيجار وذلك من م 467 إلى غاية م 537 ولم يكتفي المشرع بالنصوص الواردة في التقنين المدني بل عززها بنصوص أخرى عديدة، ومن بينها المراسيم والأوامر، نذكر منها المرسوم التنفيذي 147 / 276² المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمرسوم التشريعي 03/93³ متضمن النشاط العقاري، فكانت كل هذه التشريعات خاصة بتنظيم أحكام عقد الإيجار ونتيجة التطور الذي عرفه عقد الإيجار كان على المشرع الجزائري إجراء تعديل للقانون المدني وفق ما تقضيه هذه التشريعات والأنظمة، وكان تعديل القانون المدني مرتين، المرة الأولى وفقا للقانون 10 / 05 بتاريخ 20.06.2005 والثاني قانون 07/05⁴ المؤرخ في 13 ماي 2007، فعقد الإيجار يجدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويرسم حدود كل منهما.

إن المشرع في ظل القانون القديم لم يقدم تعريف للعقد الإيجار وإنما اكتفى بالإشارة إلى أن الإيجار ينعقد بين المؤجر والمستأجر، ولكن بعد تعديل الذي قام به بموجب القانون رقم 07/05 وبالتحديد في الفقرة الأولى من م 467 منه أصبح عقد الإيجار ذو الطابع الإيجابي، إذا يلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء بدل معلوم، غير أن هذه العلاقة التي تجمع بين المالك والمستأجر تولد آثار تتمثل في جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والمستأجر، كما اتجه القانون المدني إلى جعل عقد الإيجار عقدا شكليا بعدما كان رضائيا بموجب المرسوم

¹ امر 58/75، يتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26/09/1975 ج.ر.ج عدد 78.

² مرسوم التنفيذي، 76/147، متضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، المؤرخ في 20 صفر 1397هـ، الموافق لـ 23 أكتوبر 1976، ج.ر.ج عدد 251.

³ مرسوم التشريعي، 03/93 المتضمن النشاط العقاري المؤرخ في 09 رمضان 1413هـ الموافق لـ 01/03/1993 ج.ر.ج العدد 14 مؤرخة في 06/03/2011.

⁴ القانون رقم 07/05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق لـ 13 ماي 2007، المعدل والمتمم بالقانون المدني ج.ر.ج عدد 31.

التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري في م 21 وكذلك بموجب القانون 07/05 المعدل و المتمم للقانون المدني وفي حالة تخلفها يعتبر العقد باطلا ثم تأتي مرحلة انقضائه فينقضي بانتهاؤ مدته وهو مصيره الطبيعي.

- أهمية الدراسة: إن أهمية عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية تتمثل في منح حق الانتفاع للأشخاص غير القادرين في تملك الشيء ومن الناحية الاقتصادية تكمن في انه عبارة عن وسيلة لتداول الثروات واستثمارها في عالم المال والاقتصاد أيضا و تمثل المرجعية الأساسية التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتستخدم مثل هذه العقود في تنظيم عملية تأجير العديد من العقارات مثل المحلات التجارية والمباني وغيرها ...

- أسباب اختيار الموضوع:

- بسبب المكانة التي يحظى بها عقد الإيجار سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية.
- اهتمام المشرع بإيجار العقارات .
- عقد الإيجار يعد الدستور المنظم للعلاقات التي تشمل طائفة المؤجرين و المستأجرين.

- أهداف البحث:

- وتتمثل أهداف البحث في تحقيق التوازن العقدي بين كل من المؤجر والمستأجر.
- بيان حقوق و التزامات كل من المؤجر والمستأجر.
- معرفة موقف المشرع الجزائري عند تنظيمه لمسألة عقد الإيجار.
- إلقاء الضوء على المنظومة القانونية المتعلقة بأحد أهم العقود انتشار في الحياة اليومية.
- هذه المذكرة ستشكل مرجعا أساسيا لطلبة الليسانس والماستر في التخصص القانون الخاص ,وكون هذا الموضوع جديد على مستوى المركز الجامعي اليزي .

وعليه نطرح الإشكالية التالية:

كيف عالج المشرع الجزائري عقد الإيجار في التشريع الجزائري؟

_ للإجابة على هذه الإشكالية ومعالجة موضع هذا البحث والإحاطة بجوانبه ,وبالنظر إلى طبيعة الموضوع ومضمونه استوجب منا إتباع المنهج الوصفي بشكل أساسي والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع ,معتمدين على خطة مقسمة كالآتي

الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في التشريع الجزائري يحتوي على مبحثين, سنخصص المبحث الأول لمفهوم عقد الإيجار في التشريع الجزائري, أما المبحث الثاني سنخصصه لأركان عقد الإيجار في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري, يحتوي هو أيضا على مبحثين, المبحث الأول سنخصصه لالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار, أما المبحث الثاني سنخصصه لإنهاء عقد الإيجار.

لنختم الموضوع بخاتمة تظم جملة من النتائج التي توصلنا إليها خلال الدراسة, وتليها مجموعة من الاقتراحات.

الفصل الأول:

ماهية عقد الإيجار في
التشريع الجزائري

تمهيد:

يعتبر عقد الإيجار من العقود القديمة في الأنظمة القانونية؛ حيث يصنفها البعض في المرتبة الثالثة بعد كل من المقايضة والبيع ويعد من العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء وقد نظم المشرع الجزائري أحكامه في القانون المدني من م467 إلى 537، فهو يعتبر من أكثر العقود تداولاً بين الأشخاص نظراً لطابعه الاقتصادي والاجتماعي .

وفي هذا الفصل سيتم التطرق في المبحث الأول إلى مفهوم عقد الإيجار في التشريع الجزائري، من حيث تعريفه الفقهي والقانوني، وطبيعته القانونية، ولكي لا تختلط علينا الأمور لابد من تمييزه عن غيره من العقود، وسنتطرق إلى أهم خصائص عقد الإيجار وأهميته، ولكي يكون عقد الإيجار صحيحاً يستوجب توفر أركانه وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار في التشريع الجزائري.

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى تعريف عقد الإيجار من ناحية الفقهية والناحية القانونية في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني إلى تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود، وفي مطلب الثالث سيتم التطرق إلى أهم خصائص عقد الإيجار وأهميته.

المطلب الأول: التعريف الفقهي والقانوني لعقد الإيجار .

نبين في هذا المطلب تعريف عقد الإيجار من ناحية الفقهية وبعدها من الناحية القانونية.

الفرع الأول: تعريف الفقهي لعقد الإيجار.

في هذا الفرع سيتم التطرق إلى التعريف الفقهي لعقد الإيجار.

لغة: هو ما يعطي كأجر عن عمل أي هو الجزاء عن العمل.

اصطلاحاً: يعرف بأنه عقد على منافع بعوض أو هو بيع منفعة معلومة بأجر معلوم.¹

يعرفه الشيخ الصاوي من المالكية الإيجار بأنه: "عقد المعاوضة على تملك منفعة كائنة ومجعولة في نظير عوض معلوم أو قدر معلوم".

كما ورد تعريفه في المرشد الحيران كما يلي: "هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء، بعوض يصلح أجرة".

أما معظم فقهاء الشريعة الإسلامية فيعرفونه بأنه: "عقد تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض أو أجرة"².

موقف الشريعة الإسلامية من الإيجار: لقد أجمع الفقهاء المسلمون على مشروعية عقد الإيجار ولا يفرقون في ذلك بين إجازة الأشياء والإجازة على العمل، وذلك لحاجة الناس إلى المنافع³، وقد استدلوا لقوله تعالى: {قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين (26)}⁴.

كما أستدلوا بقوله صلى الله عليه وسلم: {أعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه}¹.

¹ سي يوسف كجار زهية حورية، الموجز في عقد الإيجار في ضوء القانون المدني، ط1، بيت الأفكار، الجزائر، 2022، ص10.

² المرجع نفسه، ص.ص 10-11.

³ ناجية بن عودة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون المدني المعمق، جامعة مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019، ص13.

⁴ سورة القصص، الآية 26.

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد الإيجار:

لقد أورد المشرع الجزائري تعريف عقد الإيجار في نص م 467 ف 1 من ق.م.ج المعدلة بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 2007/5/13 بأنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".²

ويستنتج من هذا التعريف أن الإيجار عقد وليس تصرفا بإرادة منفردة لا بد فيه من مؤجر ومستأجر أن تتطابق إرادتهما على إبرام هذا العقد وهذا بديهي، وأن عناصره هي: التمكين من الانتفاع، والأجرة، والمدة، والشيء المؤجر الذي يكون معينا بالذات وغير قابل للاستهلاك.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار.

في هذا المطلب سيتم التطرق إلى تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإيجار في التشريع الجزائري وتمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار.

يعتبر عقد الإيجار حقا شخصيا للمستأجر، بموجبه يمكنه مطالبة المؤجر تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الحق في مواجهة الخلف العام والخاص، ذلك لأن حق المستأجر متصل بالعين المؤجرة وليس بالشخص المؤجر.

لكن حق البقاء للمستأجر قبل صدور المرسوم 93/03 وقانون 2007 جعل حق المستأجر يشبه حق المنتفع، لكن حقيقة أنهما مختلفان من حيث:

أن حق الانتفاع ينتهي بوفاء المنتفع، أما عقد الإيجار فينتقل إلى الخلف العام ما لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك طبقا للفقرة الثانية من م 469 مكرر 2 من ق.م.ج.

الإيجار مهما طال مدته لا يعتبر حقا عيني، ولا يعطي لصاحبه حق التصرف في العين ولا التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المؤجر، أما صاحب حق الانتفاع فيمكنه التصرف في حق الانتفاع وتأجير العين.³

الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود.

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى:

أولا: يميز عقد الإيجار بعدة خصائص مما يميزه عن غيره من العقود.

¹ عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: {أعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه} رواه ابن ماجة وصححه الألباني .

² هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط 1، جسر لنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 12.

³ كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة، ج 2، مطبعة منصور، الجزائر، 2022، ص 6.

• **تميز عقد الإيجار عن عقد البيع:** يعد عقد الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء مثله مثل العارية، فبموجب عقد الإيجار يمكن المستأجر المؤجر من الانتفاع بالشيء انتفاعاً مؤقتاً، أما البيع فهو من العقود الواردة على الملكية، إذا يقتضي خروج مال من ذمة البائع إلى ذمة المشتري، فيكون هذا الأخير خلفاً للبائع، وأما المستأجر فهو ليس خلفاً للمؤجر وإنما دائن له¹.

يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية التي يلعب فيها الزمن دوراً مهماً يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة معينة، وأما عقد البيع فهو عقد فوري يترتب التزامات فوراً إبرام العقد، ويعد عقد الإيجار من عقود الإدارة يهدف إلى استثمار الأموال في حين عقد البيع يعتبر من عقود التصرف. إن المقابل في عقد الإيجار قد يكون نقدياً، كما قد يكون تقديم عمل مكتوب أو محصول معين، أما المقابل في عقد البيع فهو دائماً نقدياً.

هذه هي الفروق بين العقدين رغم أنهما يتفقان في عدة جوانب، كالرضائية في حالة ورودهما على منقول، أما إذا وردا على عقار، فنشترط الشكلية للانعقاد وهما ملزمان للجانبين من عقود المعاوضة².

• **تميز عقد الإيجار عن عقد الوديعة:** قد عرف المشرع الجزائري في نص م 590 من ق.م.ج على أنها: "عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وأن يردّه عينا".

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

• **تميز عقد الإيجار عن عقد العارية:** قد عرف المشرع الجزائري العارية في نص م 538 ق.م.ج على أنها: "عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال".

فعقد العارية يتشابه بعقد الإيجار في أن كلاهما يرد على منفعة الشيء دون ملكيته، إلا أن الانتفاع في عقد الإيجار قد يكون بمقابل بينما في عقد العارية يكون تبرعياً (بدون مقابل)³.

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 18.

² سي يوسف كجار زهية حورية، المرجع السابق، ص. 20-21.

³ الحاجة نصري، "أحكام عقد الإيجار المدني وفق للتشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق و العلوم السياسية قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/10/20، ص. 16_17.

بالإضافة إلى ذلك عقد الإيجار عقد شكلي إذا ورد على عقار دون منقول، لكن بالرجوع إلى نص م 467 مكرر ق.م.ج نجد أن المشرع اشترط الكتابة في انعقاد الإيجار دون تخصيص، في حين العارية من العقود العينية التي يشترط فيها القبض لقيامها، رغم أن العقدان يردان على انتفاع بالشيء.¹

● **تميز عقد الإيجار عن عقد الشركة:** إن عقد الشركة من العقود التي يلتزم بمقتضاها شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع مالي بتقديم حصة من المال أو من عمل الاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة فيعتبر هذا الأخير ركنا جوهريا في عقد الشركة، وهذا أمر منطقي تقتضيه فكرة الشراكة ذاتها بما تفرضه من اتحاد في المصالح بين الشركاء ورغبتهم في قبول المخاطر المشتركة التي تواجه المشروع الذي تم إنشاء الشركة من أجل تحقيقه.

غير أن في عقد الإيجار يلتزم المستأجر بدفع أجرة معينة للمؤجر ولا شأن لهذا الأخير فيكفيه استغلال المستأجر للعين المؤجرة، إلا أنه يشترط أن يكون استغلاله وانتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا معقولا ومشروعا.

● **تميز عقد الإيجار عن عقد المقاولة:** يتميز عقد الإيجار عن عقد المقاولة في كون عقد المقاولة يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا لقاء أجر يتعهد به لقاء المتعاقد الآخر لقاء أجر أو مقابل²، وقد يلتبس الأمر بينها وبين عقد الإيجار، لكون هذا الأخير يرد على منفعة، ويتضح ذلك عندما يرد العقد على عمل أحد المتعاقدين وعلى الانتفاع بشيء يقدمه للمتعاقد الآخر في ذات الوقت نفسه.³

● **تميز عقد الإيجار عن عقد البيع الإيجاري:** يتشابه عقد الإيجار مع عقد البيع الإيجاري في عدة خصائص منها:

يعتبر كلاهما من العقود الشكلية ومن العقود الملزمة لجانبين ومن عقود المعاوضة، إلا أنهما يختلفان في عدة أمور منها:

__ يرد عقد الإيجار على عقار أو منقول، أما عقد البيع الإيجاري، يرد فقط على العقار.

__ لا ينشئ عقد الإيجار المستأجر إلا حقا شخصيا أي الانتفاع وبالتالي فإن عقد الإيجار يعد من عقود الإدارة.

¹سي يوسف كجار زهية حورية، المرجع السابق، ص 24.

² سمير تناغو، عقد الإيجار تشريع جديد مقترح لمراجعة و صياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا المساكنة الباب الخلفي للتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا أحدث القوانين و أحكام محكمة النقض، ط1، توزيع منشأة المعارف جلال حزي و شركاه، الإسكندرية، 2008، ص18.

³دليلة معزوز، محاضرات في المقياس العقود الخاصة لعقد الإيجار، أقيمت على الطلبة الثالثة ليسانس، طلبة الحقوق قانون خاص، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية 2021/2020 ص11_10.

أما عقد البيع الإيجاري فهو من العقود التي تنشئ المستأجر حقا عينيا (أي حق الملكية) ، و أن الأجرة تدفع على أقساط دورية محددة قانونا ، ولهذا فهو من عقود التصرف و أن الملكية تنقل إلى المستأجر أي المشتري من يوم سداد كامل الأقساط وبعد انتهاء المدة¹.

المطلب الثالث: خصائص وأهمية عقد الإيجار في التشريع الجزائري.

ينفرد عقد الإيجار بخصائص تميزه عن غيره من العقود منها عامة أخرى خاصة وسيتم التطرق إليها في هذا المطلب ثم بعدها نقوم بتحديد أهمية عقد الإيجار في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار .

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص منها العامة وأخرى خاصة.

أولا/الخصائص العامة : وهي المميزات التي يشترك فيها عقد الإيجار مع غيره من العقود والتي تتمثل فيما يلي:

عقد الإيجار عقد شكلي: لإبرام عقد الإيجار يشترط أن يتم إفراغه في قالب رسمي بعد تطابق إرادة الطرفين المتعاقدين (المؤجر المستأجر) وقبل تعديل سنة 2007 عقد الإيجار لم يكن شكليا، أي لم تكن الكتابة ضرورية لانعقاد العقد.

إلا في بعض الإيجارات الخاصة كالتي تبرمها دواوين الترقية والتسيير العقاري رغم أنه لم يمنع أن يكون إثباته بالكتابة، إلا أن المشرع الجزائري اتجه شيئا فشيئا إلى جعل عقد الإيجار شكليا وذلك بعدما كان رضائيا.

حيث يتجلى ذلك بداية في المرسوم التشريعي رقم 03/93 متضمن النشاط العقاري والملغى وذلك في مادته 1/21 التي تنص على ما يلي: (تجسد العلاقات بين المؤجرين المستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى) .

و فعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم 269/ 94 مؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03 /93 السالف الذكر.

كما نصت م 467 مكرر من ق.م.ج على أنه: (ينعقد الإيجار كتابة يكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا) يتضح من نص هذه المادة أن المشرع اشترط الكتابة وقد تكون رسمية أو عرفية ، لكن في الحالة الأخيرة يجب أن يكون لهذا الأخير تاريخ ثابت، و يطبق في هذا المجال أحكام نص م 328 من ق.م.ج و التي تنص على أنه: (لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء _ من يوم تسجيله _ من يوم

¹سي يوسف كجار زهية حورية ,المرجع السابق ،ص29.

²مرسوم التنفيذي رقم 69/94 مؤرخ في 7 شوال 1414 الموافق ل19 مارس سنة 1994 , يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار , ج.ر.ع 17 .

تبوث مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء).

حيث نص المشرع صراحة على أن انتفاء ركن الشكلية في عقد الإيجار يؤدي إلى بطلانه.

- **عقد ملزم للجانبين:** حيث أنه يرتب في جانب كل من المتعاقدين التزامات متقابلة، فالمؤجر يقع على عاتقه عدة التزامات تهدف في جملتها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء، والمستأجر يلتزم في المقابل بعدة التزامات أهمها بطبيعة الحال الالتزام بدفع الأجرة.¹

- **الإيجار عقد معاوضة:** حيث يأخذ كل من المؤجر و المستأجر مقابل لما يعطيه، سواء كان ذلك نقداً أما بتقديم عمل ما بخلاف عقد العارية الذي يتمكن فيه المستعير باستعمال شيء غير قابل للاستهلاك مدة معينة دون عوض.²

- **عقد يقوم على الاعتبار الشخصي:** يقصد به ذلك العقد الذي يعتمد إبرامه من جانب المتعاقد على شخص المتعاقد الآخر كعقد الوكالة.

وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني وبالخصوص م 469 مكرر 2 والتي يفهم منها، أن المشرع اعتمد على الاعتبار الشخصي، وكذا بالرجوع إلى أحكام م 505 من ق.م.ج التي لا تجيز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار ومن خلال هاتين المادتين، يتضح لنا أن الإيجار يقوم على الاعتبار الشخصي، إذا أن المؤجر تهمه شخصية المستأجر باعتباره يخول له ملكية ينتفع بها، لكن ما يستشف من الواقع، أن المؤجر قد تهمه ذمة المالية للمستأجر قبل شخصيته إذا لا يرضى تأجير ملكه إلى شخص قد لا يستطيع دفع بدل الإيجار في المواعيد المحددة.³

ثانيا/ **الخصائص الخاصة:** يقصد بها تلك السمات التي ينفرد بها العقد الإيجار عن غيره من العقود تتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

• **من عقود المدة أي الزمنية:** يعتبر عقد الإيجار من عقود المدة حيث يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً فيه، ذلك لأن التزامات كل من المؤجر و المستأجر لا تنفذ مرة واحدة كما هو الحال في البيع، بل تبقى نافذة طوال مدة الإيجار، فمدة انتفاع لمستأجر بالعين المؤجرة، تمنح للمؤجر حق التمتع بالأجرة، والتي قد تقدر إما بالأيام أو الأشهر أو السنة

ويتفرع على اعتبار عقد الإيجار من عقود المدة عدة نتائج منها:

_ إذا توفي المستأجر، فالورثة لا يلتزمون بالأجرة السابقة عن الانتفاع بل للمؤجر حق استيفائها من التركة، أما بالنسبة للأجرة اللاحقة على الوفاة، فهم ملزمين بها إذا استمر عقد الإيجار إلى غاية

¹ نابيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ج2، ط1، دار النهضة العربية، بيروت، 1998، ص14.

² محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر و لبنان، ج3، عقد الإيجار، دار النهضة العربية بيروت، 1995، ص10.

³ سي يوسف كجار زهية حورية، المرجع السابق، ص.ص16-17.

نهايته بموجب اتفاق كان بين المؤجر والمستأجر الأصلي أي المورث، وهذا طبقا للفقرة الثانية من م 469 مكرر 2 ق.م.ج.

_ إذا فسخ عقد الإيجار، يستحيل على المستأجر إعادة ما انتفع به المؤجر كما يستحيل على المؤجر رد الأجرة التي دفعها المستأجر.

● أنه يرد على منفعة الأشياء غير القابلة للاستهلاك: نستخلص من هذه الخاصية، المذكورة أعلاه وهي أنه عقد زمني، لأنه يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء المؤجر لمدة محددة ثم رده للمؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار، فهذا لا يستقيم إلا إذا كان الشيء من الأشياء التي لا تستهلك بمجرد استعمالها أما إذا كان الشيء مما يهلك بمجرد استعماله مرة واحدة، لم يكن صالحا ليكون محل لعقد الإيجار¹.

● أنه من أعمال الإدارة: ويقصد به أن عقد الإيجار من الأعمال الإدارية وليس من الأعمال التصرف، لأن الإيجار لا يخرج العين المؤجرة من ذمة المؤجر الذي يبقى مالكا لها، بل يمنح للمستأجر سلطة استغلال الشيء فقط والحصول على ثماره مقابل أجر معلوم.

● أنه لا يولد سوء حقا شخصيا: لأن المستأجر لا يملك الشيء المؤجر ولا يكون له حقا عينيا عليه، بل ينتفع به لمدة معينة مقابل بدل معين وبالتالي أن عقد الإيجار يمنح للمستأجر حقا شخصيا فقط ولا يمنحه حقا مباشرا في مواجهة الغير وبناء على ذلك إذا اعتدى الغير على حق انتفاع المستأجر بالعين، فإنه لا يمكنه دفع الاعتداء عليه مباشرة عن طريق رفع دعوى ضد المعتدي، لأن الحق الشخصي ليس له حجية في مواجهة الكافة، بل له الحق في الرجوع مباشرة على المدين أي المؤجر، ومع ذلك سمح المشرع استثناء للمستأجر بإقامة دعوة استرداد الحيازة ودعوى عدم التعرض، باعتباره حائز للعين

متى كانت حيازته مستمرة لمدة عام سابق على الاعتداء، وأقام دعواه خلال عام من وقوع التعدي على حيازته وانتفاعه للعين المؤجرة².

الفرع الثاني: أهمية عقد الإيجار.

تظهر هذه الأهمية من عدة جوانب منها:

أولا/ أهمية عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية: فمن الناحية الاجتماعية يعتبر عقد الإيجار الأداة القانونية التي يمكن من خلالها الشخص الغير قادر الحصول على مسكن، إذا ليس في مقدور كل

¹سي يوسف كجار زاهية حورية، المرجع السابق، ص 17_ 18.

² المرجع نفسه ص.ص 19_ 20.

شخص أن يمتلك مسكن ولهذا يكون الإيجار وسيلة إشباع تلك الحاجة الأساسية، كما أن الإيجار قد يكون وسيلة توفير مصدر الرزق¹.

ثانيا/ أهمية عقد الإيجار من الناحية الاقتصادية: لقد ازدادت أهمية عقد الإيجار في الآونة الأخيرة باعتباره وسيلة للتداول الثروات واستثمارها في عالم المال والاقتصاد وفي ظل تشجيع السياسة الاستثمارية، أقبل المستثمرون على شراء المعدات الصناعية والأجهزة المتنوعة تأجيرها للغير لقاء أجر مناسب.

ثالثا/ أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية: فتظهر أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية في انتشار هذا العقد بين الأفراد، وهذا ما يجعل احتمالات المنازعات الناشئة عنه كثيرة، وكون الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر على اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما قد يثير المنازعات.

مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة و تبين حقوق كل من الطرفين وواجباته².

المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار في التشريع الجزائري

عقد الإيجار مثله مثل أي عقد آخر لا ينعقد إلا إذا توفرت أركانه وسيتم التعرف عليهم في هذا المبحث، حيث سيتم التطرق إلى ركن التراضي في المطلب الأول، والركن المحل في المطلب الثاني، وركن السبب و الشكلية في المطلب الثالث.

المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار.

يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية حيث يعد التراضي عنصر جوهريا لانعقاده، وفيه يجب أن يتفق الطرفان، أي أن يكون هناك الإيجاب والقبول متطابقان على المسائل الجوهرية أو الأساسية والمسائل الثانوية، وأن يكون إرادتهما خالية من العيوب، ويجب أن تتوفر الأهلية لإبرام هذا التصرف.

بحيث يصدر الإيجاب من أحدهما و يقابله قبول من الآخر، ويجب ان تتجه إرادة كل طرف الى إبرام عقد الإيجار لا غيره بحيث يجب أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية المكونة لعقد الإيجار وهي طبيعة العقد، الشئ المؤجر، الأجرة و المدة³.

¹ناصرى الحاجة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، ميدان الحقوق و العلوم السياسية تخصص قانون قضائي،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، ص 11 .

²السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار و العارية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص25.

³علي هذي العبيدي، العقود المسماة ، البيع وإيجار، و قانون المالكين و المستأجرين، دار الثقافة لنشر و التوزيع، عمان، 2010، ص219.

الفرع الأول: المسائل التي يتفق عليها الطرفان في عقد الإيجار.

يجب أن تتطابق إرادة المتعاقدين على عناصر أساسية بدونها لا ينعقد العقد وأخرى ثانوية لا تؤثر على تكوين العقد ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك¹.

أولاً: الاتفاق على المسائل الجوهرية.

يقصد بهذه المسائل أن يكون هناك اتفاقاً بين طرفين (المؤجر والمستأجر) على العناصر الأساسية وهي طبيعة العقد ومحلّه بمعنى يجب أن يكون هناك تطابق إرادتين حول إبرام عقد الإيجار، ويجب أن تتطابق كذلك على العين المراد تأجيرها والأجرة التي يدفعها المستأجر وفي حالة عدم الاتفاق على هذه المسائل لا ينعقد العقد².

ثانياً: الاتفاق على المسائل الثانوية. الأصل عدم الاتفاق على هذه المسائل لا يؤثر على العقد وقد نصت م 65 من ق. م. ج. على أنه: "إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد وأحتفظ بمسائل التفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترط أن لا أثر للعقد عند عدم الاتفاق عليها، أعتبر العقد مبرماً وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها، فإن المحكمة تقضي فيها طبقاً لطبيعة المعاملة والأحكام القانون والعرف والعدالة".

الفرع الثاني: التعبير عن الإرادة والأهلية في عقد الإيجار.

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى التعبير عن الإرادة والأهلية في عقد الإيجار.

أولاً: التعبير عن الإرادة.

إن عقد الإيجار مثله مثل سائر العقود يشترط أن تكون إرادة المتعاقدين خالية من جميع العيوب، كالغلط والغبن والاستغلال، ولكل طرف الحق في إبطال العقد إذا شاب رضاه عيب من عيوب الإرادة، والغلط قد يكون في شخص مستأجر أو العين المؤجرة³.

1/الغلط في عقد الإيجار: يكون إما في شخص مؤجر أو المستأجر فالأصل أن الغلط لا يؤثر في صحة العقد لأن عقد الإيجار من العقود المعاوضة ويستوي لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص

¹كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة، ج2، مطبعة منصور، الجزائر، 2022، ص8.

²محمد أخضري، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، 2016/2017، ص11.

³سي يوسف كجار زاهية حورية، المرجع السابق، ص36.

أو لآخر مادام يريد من هذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المؤجر، ولكن مع ذلك يكون الغلط سببا في إبطال عقد الإيجار¹.

مثال: كان يؤجر المؤجر المستأجر مسكنا في عمارة يملكها مخصصة لإسكان العائلات لاعتقاده إنه متزوج، فتضح فيما بعد أنه لم يكن متزوج، فهنا يكون للمؤجر الحق في طلب إبطال العقد.

2/الغلط في العين المؤجرة: إذا وقع الغلط في العين المؤجرة ذاتها، فإن الإيجار يكون باطلا، أما إذا وقع الغلط في وصف من أوصاف العين المؤجرة وكان محل اعتبار، فيكون العقد قابل للإبطال.

مثال: شخص يستأجر أرض فيعتقد أنها صالحة للزراعة فإذا هي عكس ذلك.

3/الغبن والاستغلال في عقد الإيجار: في عقد الإيجار الغبن ليس له تأثير في صحة العقد، فمثلا إذا أجر المؤجر العين بأجرة مرتفعة بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحش، فإن الإيجار مع ذلك صحيحا ما لم تكون الأجرة صورية أو تافهة.

أما الاستغلال في عقد الإيجار فيؤثر في صحة هذا العقد مثله مثل سائر العقود وتطبق القواعد العامة.

ثانيا: الأهلية في عقد الإيجار:

1/أهلية المؤجر: المؤجر البالغ هو كل شخص أتم سن الرشد ببلوغه تسعة عشر (19) سنة كاملة، فيتيح القانون له اتخاذ القرارات في التصرف بأمواله وإدارتها التي من بينها عملية التأجير، وكون عقد الإيجار تبادلي، فإنه يقوم على التقابل بين ما يعطيه المؤجر للمستأجر و ما يأخذه منه، وباعتبار عقد الإيجار تصرف دائر بين النفع والضرر، فإن هذه الأعمال تنقسم إلى أعمال التصرف التي يترتب عنها خروج الشيء ذمة صاحبه، وأعمال الإدارة التي تؤدي إلى استغلال الشيء واستثماره دون خروجه من ذمة صاحبه، فيتربط على المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة دون خروجها من ملكيته وبالتالي تكفي لإبرامه أهلية الإدارة.

لكن في حالة ما إذا لم يستوفي المؤجر الشروط لإبرام عقد الإيجار، هنا نكون أمام المؤجر ناقص الأهلية الذي هو كل شخص تبث له أهلية الاغتناء، فيبرم التصرفات التي تعود عليه بالنفع، نفعاً محضاً دون الحاجة إلى تدخل وصيه أو وليه وفي هذه الحالة نميز بين ما إذا كان المؤجر مميز لأفعاله، فله أهلية أداء ناقصة، وعليه فإن تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً مثلما هو الحال في قبوله لهبة وهبت له، وتكون تصرفاته باطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً كأن يهب هو من ماله، فيأجر القاصر قابل للإبطال لمصلحته طبقاً م83 من ق.أ.ج من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقاً لنص م43 من ق.م.ج "تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له وباطلة إذا

¹أدرار سعاد، منصورى سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012_2013 ص11.

كانت ضارة به، وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت دائرة بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء".

وعليه فإن المشرع أعطى الحق للولي و الوصي والقيام بتأجير مال القاصر بعد أخذ إذن القاضي ولمدة لا تتجاوز 3 سنوات، وهذا ما أكدته م 468 ف1 من ق.م.ج: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على 03 سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".¹

2/ أهلية المستأجر:

-بعدما تطرقنا الأهلية المؤجر في إبرام عقد الإيجار، سوف نتطرق الأهلية المستأجر الذي هو الطرف الآخر الذي تتوجب فيه أهلية الاستئجار، فكما هو الحال للمؤجر البالغ سن الرشد، الأمر نفسه بالنسبة للمستأجر حيث تتوجب فيه الأهلية الكاملة حتى تكون تصرفاته صحيحة نافذة .

في حين إذا كان المستأجر ناقص الأهلية فيإجاره قابل للإبطال فيوقف عمله على إجازة الولي أو الوصي طبقا لنص المادة 83 من ق.أ.ج السالفة الذكر وفي نفس السياق تنص م101 من ق.م.ج"يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال 5 سنوات، ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكتشف فيه، وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه ...".

لكن بالرجوع إلى نصوص المواد 79.4.02 من ق. م. ج. والمادتين 83 و 223 من ق.أ. ج ترى بأنها كلها تتحدث عن أحكام فاقد الأهلية وناقصيها لكن ما نجده مناسب هو نص م 83 من ق.أ.ج وكونها تحمي المستأجر القاصر.

أما عن الأجرة التي يدفعها فإذا كانت من ماله فيتوجب توفر الأهلية الكاملة، وإن كانت من ثمار الشيء المؤجر فتكفي أهلية الإدارة مع شرط أن لا تتجاوز 3 سنوات.²

المطلب الثاني:المحل في عقد الإيجار.

يعرف المحل في عقد الإيجار بأنه العملية القانونية التي يراد إتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء التزامات بينهما، وتتمثل في تمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة و لمدة محدودة مقابل بدل أو أجرة معينة يلتزم بها المستأجر، ومن خلال هذا التعريف للمحل، نستخلص أن للمحل عناصر و هي: الشيء المأجور وبدل الإيجار أو الأجرة ومدة الإيجار وسوف يتم التطرق في الفرع الأول إلى العين المؤجرة والأجرة والفرع الثاني إلى بدل الإيجار أو الأجرة .

¹ همساس مسعودة براهيمي سهام، صحة تراضي عقد الإيجار في قانون المدني الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، رقم 07، ع02، المركز الجامعي أحمد صالح بالنعامة "الجزائر"، 2021، ص82 .

² المرجع نفسه، ص83.

الفرع الأول: العين المؤجرة والمدة في عقد الإيجار.

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى الشيء المأجور و المدة في عقد الإيجار.

أولاً: العين المؤجرة أو الشيء المأجور.

إن عقد الإيجار مثل عقد البيع يمكن أن يرد على جميع الأشياء المنقولة أو العقارية مثل الأراضي والسيارات و العمارات¹ وسيتم التطرق في هذا الفرع إلى شروط الواجب توفرها في العين المؤجرة.

1/ وجود العين المؤجرة أو إمكانية وجودها: إن العين المؤجرة يجب تكون موجودة وقت العقد, فإذا كانت غير ذلك كان العقد باطلا لانعدام المحل, ونفس الحكم إذا كان الشيء محل العقد موجودا قبل العقد, لكنه هلك وقته, غير أنه إذا

أصاب الهلاك جزء من العين المؤجرة وبقي جزء منها فإن العقد يكون باطلا في الجزء الذي هلك وصحيحا في الجزء المتبقي, غير أنه يجوز التعاقد على العين المؤجرة الغير موجودة وقت التعاقد, لكنها ستوجد في المستقبل شرط أن يكون وجودها محقق وليس احتماليا.²

2/ أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة لتعيين: قد يكون الشيء المؤجر معين بالذات أو بالنوع فإن كان معيناً بالذات فيجب ذكر الأوصاف التي تميزه عن غيره, وهي تختلف باختلاف طبيعة الشيء, فإذا كان محل الإيجار عقار فإنه يعين بوصفه مثال: وصف شقة يقوم بتحديد اسم المدينة والحي الذي تقع فيها الشقة, والطابق الذي تقع فيه ورقمها

وتحديد تركيب الشقة بعدد غرفها وكذلك أجزائها الأخرى كالمطبخ والشرفات وغيرها, وكذلك ذكر ملاحق المنزل في العقد كالحديقة و المراب...الخ.

أما إذا كان المحل الإيجار معيناً بالنوع بمعنى من مثليات, فإنه يتعين بجنسه ونوعه ومقدره الذي يحدد حسب طبيعة الشيء أي كيلا أو وزنا أو مقياسا وبالنسبة للمقدار فإنه لا يبطل العقد إذا لم يعين إذا تضمن العقد معيارا يتحدد به مقداره.

مثال: إيجار مجموعة من الطاولات والكراسي بعدد المدعوين في حفل مثلا.³

3/ أن تكون العين المؤجرة مما يشرع التعامل فيه: حسب نص م 93 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام أو الأدب العامة كان العقد باطلا بطلان مطلق".

¹سي يوسف كجار زهية حورية, المرجع السابق, ص47.

²هلال شعوة, المرجع السابق, ص50.

³هلال شعوة المرجع السابق, ص. ص51-52.

وعليه تكون العين المؤجرة مما لا يشرع التعامل فيه، إذا كانت لا تصلح بذاتها أو بطبيعتها أن تكون محلا لعقد الإيجار لاستحالتها، كالهواء وأشعة الشمس.

وكذلك يجب أن تكون العين المؤجرة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وقد يكون الشيء المؤجر بذاته مخالفا للنظام العام والأدب العامة مثال: تأجير السلاح في البلدان التي لا تجيز التعامل في الأسلحة النارية، وكذلك الشيء يكون مخالف للنظام العام بالنظر إلى الغرض المراد استعماله فيه مثال: البيت الذي يؤجر للقمار.

أ/أنواع الشيء المؤجر:

إذا توفرت الشروط السابقة الذكر في الشيء فإنه يصلح أن يكون محل لعقد الإيجار سواء كان عقار أو منقولا أو أشياء مادية أو معنوية، وعليه بالنسبة للأشياء المادية فقد تكون منقولات أو عقارات، والمنقولات التي يرد عليها الإيجار كالسيارات وماكينات الحصاد، و العقارات التي يرد عليها الإيجار كالمباني والأراضي.

أما الأشياء المعنوية هي ما يقرره القانون من سلطات لشخص على شيء معنوي يبرز فيه قدراته العقلية في التصور والإبداع، فنجد منها حق المؤلف على تصنيفه العلمي أو الأدبي أو الفني وحقوق الملكية الصناعية، كبراءة الاختراع

والمناذج الصناعية وحقوق الملكية التجارية كالاسم التجاري والعلامات التجارية كل هذه الأشياء يمكن أن يرد عليها عقد الإيجار ما لم ينص القانون على حظر التعامل في أحدها.¹

ثانيا: المدة في عقد الإيجار.

لم يشترط المشرع في القانون المدني تحديد المدة إلا بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 وكذلك بعد التعديل بموجب القانون 07/05.

1/المدة المحددة: إن تحديد المدة في عقد الإيجار أصبح ركن من أركان العقد وقد نصت عليه م467 بعد التعديل بموجب القانون رقم 07/05 وم02 من نموذج عقد الإيجار، وإذا انتفى هذا الركن أولم يتفق عليه الأطراف أعتبر العقد باطلا، وبانقضاء المدة المتفق عليها في العقد ينتهي الإيجار دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء طبق نص م469 مكرر 1 من ق.م.ج ويمكن أن ينتهي العقد قبل انتهاء

¹ المرجع نفسه ص.ص35-54.

مدته وهذا ما نصت عليه المواد 469 مكرر 1 ف ثانية و م469 مكرر 2 من ق.م.ج وجعله حق للمستأجر أو وراثته.¹

أ/حق المستأجر في إنهاء العقد قبل انتهاء مدته:يجوز للمستأجر أن يقوم بإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، بمعنى الفسخ بالإرادة المنفردة دون أن يكون مطالباً بالتعويض متى توفر الشرطين وهما:

- أن يكون الفسخ مبرر لسبب عائلي أو مهني.
- يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار المدى شهرين.

ب/الفسخ بإرادة الورثة: يقصد بهذا في حالة وفاة المستأجر يستمر العقد إلى انتهاء مدته مع وراثته، لكن يجوز فسخ العقد بالإرادة المنفردة للورثة بشروط وهي:

- أن يتم الفسخ من قبل الورثة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر لمدة 06 أشهر قبل وفاته.

- أن يكون الفسخ بسبب أن الإيجار تكاليفه باهظة.

_ استعمال حق إنهاء الإيجار في أجل 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر.²

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

أ/المدة في الإيجار المجددة تجديدا صريحا.

إعلان المؤجر أو المستأجر عن رغبته في تجديد العقد صراحة بمعنى على إبرام عقد الإيجار بعد انتهاء عقد الإيجار السابق بينهم ولكن بشروط أخرى جديدة كالزيادة في الأجرة والمدة محددة، وعليه فإنه يجب أن يتوفر في هذا العقد أركان عقد الإيجار من رضا ومحل وسبب ولا بد من كتابته طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 94/49 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في م 21 من المشروع التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وإلا أعتبر العقد قد جدد لمدة غير محددة.³

¹كمال فتحي دريس، المرجع السابق، ص.ص 19_20.

²المرجع نفسه، ص.ص 20.

³ناصر الحاج، المرجع السابق، ص 27.

ب/المدة في الإيجار المجددة تجديداً ضمناً: بالرجوع إلى نص م509/1 من ق.م.ج يتبين أنه في حالة انتهاء عقد الإيجار وبقاء المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، مع علم المؤجر أعتبر الإيجار حدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة لأن إنهاء عقد الإيجار المحدد المدة يفرض على المستأجر تسليم العين المؤجرة للمؤجر، وإذا علم المؤجر بهذه النية ولم يعارضها يكون قد قبل ضمناً تجديد العقد، والأصح هو أن بقاء المستأجر في الأمكنة دون اعتراض من المؤجر هو إيجار جديد ينقصد بالإيجاب جديد وقبول جديد، ويجب أن يتوفر في هذا العقد الجديد أركان عقد الإيجار لكي يكون صحيحاً مرتباً لأثاره بالإضافة إلى شروط يمكن استخلاصها من نص م509 من ق.م.ج :

- أن يكون العقد السابق صحيحاً و منتهياً.
- بقاء المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مدة كافية للاستخلاص نيته في التجديد.

3/المدة في الإيجارات المبرمة في ظل القانون 07/05: أصبحت المدة من بين أركان عقد الإيجار بعد تعديل الذي جاء، بموجب القانون رقم 07/05 المعدل والمتمم للقانون المدني، ويترتب على عدم الاتفاق حولها عدم انعقاده، وعليه تعتبر المدة من العناصر الأساسية في عقد الإيجار إذا الأجرة تتعدد وفقاً لمدة المنفعة .

وفي حالة عدم تحديد مدة عقد الإيجار يجعله مشوباً بعيب يستوجب معه تقرير بطلانه، بحيث يقوم عقد الإيجار بقيام المدة وينقضي أساساً بانقضائها ولا يستفيد المستأجر من تمديد عقد الإيجار بشروطه الأولى ولمدة غير محددة في حالة بقاءه متمتعاً بالإيجار وشغله لعين المكان بعد انتهائه، حيث نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 94/69 على تحديد تاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار.¹

4/الحد الأدنى والأقصى لمدة عقد الإيجار: تحدد مدة الإيجار من قبل طرفي العقد بكيفية حرة والمشرع الجزائري لم يضع أي قيود على حرية المتعاقدين، ولم يعرف الحد الأدنى ولا حد أقصى لعقد الإيجار.

ولكن تبقى للقواعد العامة فإنه لا يجوز أن يكون الإيجار لمدة طويلة أو مؤبداً.²

الفرع الثاني: الأجرة في عقد الإيجار:

"تعتبر الأجرة موضوع التزام المستأجر وهي عنصر أساسي لانعقاد عقد الإيجار، وإذا قصد المؤجر أن يخول للمستأجر المنفعة دون أجر، فإن العقد لن يكون عقد إيجار بل عقد عارية".³

وطبقاً لنص م 467 ق.م.ج فإن الانتفاع بالعين المؤجرة يكون مقابل بدل إيجار معلوم ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً وبتقديم أي عمل آخر.

¹ناصرى الحاجة، المرجع السابق، ص 27_28.

²المرجع نفسه، ص 29.

³سي يوسف كجار زهية حورية، المرجع السابق، ص 55.

أولاً/شروط بدل الإيجار: لكي يكون بدل الإيجار ركن في عقد الإيجار يشترط فيه أن يكون محددًا حقيقياً. **1/تحديد بدل الإيجار:** يقصد به ذلك العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة لذلك يجب على أطراف عقد الإيجار الاتفاق على تحديد بدل الإيجار, لأنه يعتبر ركنا في العقد إذا تخلف كان العقد باطلاً.

والأصل أن يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة بمعنى أن تكون الأجرة مقدرة أو تكون قابلة للتقدير وهذا حسب نوع الأجرة:

- إذا كانت الأجرة نقداً فيجب أن يحدد المبلغ الذي يدفع في فترات زمنية معينة.
- إذا كانت الأجرة شيئاً قيمياً، فيجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون موجوداً أو قابل للوجود.
- إذا كانت الأجرة عملاً يقدمه المستأجر، كقيامه بإصلاحات أو تحسينات في العين المؤجرة فيجب تحديدها وأن يكون هذا العمل ممكناً وغير مستحيل استحالة مطلقة.¹

2/يجب أن تكون الأجرة حقيقية: معيار الأجرة الحقيقية أن تكون هذه الأخيرة متناسبة مع المنفعة التي يستفيد منها المستأجر من العين المؤجرة، وعليه الأمر يستدعي معرفة حكم كل من الأجرة التافهة والأجرة الصورية والأجرة البخسة. **الأجرة التافهة:** وهي الأجرة التي لا تتناسب مطلقاً مع المنفعة التي يتلقاها المستأجر وهي بمثابة انعدام الأجرة في هذه الحالة يعتبر هذا الإيجار عقد عارية، مع الإشارة إلى عدم وجود معيار محدد للإيجار التافه وبالتالي يرجع تحديده للسلطة التقديرية للقاضي بعد المقارنة بين المنفعة المقدمة ومدى تناسبها مع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد.

الأجرة الصورية: يقصد بها الأجرة التي تذكر في العقد ولكن لا يدفعها المستأجر وطبقاً للنص م 198 من ق.م.ج وكل من يتضرر من بدل الإيجار الصوري كدائن أو الخلف الخاص إثبات الصورية بمختلف الطرق.

الأجرة البخسة: وهي الأجرة التي تقول عن أجرة المثل بدرجة تتجاوز المألوف ولكن لا تصل إلى درجة التافهة.

وهنا لا يطبق الغبن كما هو الأمر في عقد بيع العقارات، لكن يمكن للمؤجر الطعن فيه على أساس الاستغلال طبقاً لنص المادة 90 من ق.م.ج إذا توفرت شروطه.²

3/بدل الإيجار قبل تعديل 2007: قبل تعديل 2007 وقبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 لم يشترط تحديد بدل الإيجار، لذلك كان تطبق أحكام تحديده والمنازعة فيه على العقود المبرمة في ظله وتلك التي تم تجديدها بعد صدور المرسوم (03/93).

و ما يلاحظ أن المرسوم التشريعي 03/93 قد كرس مبدأ حرية التعاقد، وللاطراف مطلق الحرية في تحديد بدل الإيجار وبالتالي إذا تم الاتفاق عليه فلا يمكن المنازعة فيه.

¹كمال فتحي دريس، المرجع السابق، ص 17.

²المرجع نفسه، ص 18.

وطبقا لنص المادة (3/3) من نموذج عقد الإيجار المحدد بالمرسوم رقم (69 /94) فقد أعطى المشرع للمتعاقدين مطلق الحرية في تحديد شروط مراجعة بدل الإيجار، لكن هذا الوضع ينعكس سلبا على المستأجر ويجعل المؤجر في مركز أقوى يفرضه شروط مرهقة لمراجعة بدل الإيجار التي قد لا يستطيع المستأجر تحملها مما يعرض العقد للفسخ طبقا للمادة (09) من نموذج عقد الإيجار بحيث يكفي عدم دفع شهر من الإيجار كسبب من أسباب فسخ عقد الإيجار.

المطلب الثالث: السبب والشكلية في عقد الإيجار

سيتم التعرف في هذا المطلب على السبب والشكلية كركن في عقد الإيجار.

الفرع الأول: السبب في عقد الإيجار

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقدان التزامهما، يضاف إلى ما جاءت به القواعد العامة فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة، بالنسبة للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، لا يمكن إبرام العقد دون ركن السبب، وإلا كان العقد باطلا، ولكي تتم التفرقة بين المحل والسبب في العقد يقال إن الأول مادي، أي بماذا التزم الطرفان؟ والثاني معنوي أي لماذا التزم الطرفان؟ و بالتالي يجب أن يكون الهدف من الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام والأدب العامة وإلا كان العقد باطلا.¹

الفرع الثاني: الشكلية في عقد الإيجار.

استحدث المشرع الشكلية في عقد الإيجار بعدما كان هذا الأخير عقد رضائياً، وتوجه المشرع وفقاً للمرسوم التشريعي رقم 03/93 إلى جعلها ركناً في العقد وأكد ذلك في التعديل الأخير للقانون المدني لسنة 2007، وسيتم التطرق في هذا الفرع إلى شكل عقد الإيجار في إطار مرسوم التشريعي 03/ 93 المتعلق بالنشاط العقاري ثم في إطار القانون رقم 07/05 المعدل والمتمم.

أولاً: شكل عقد الإيجار المبرم قبل صدور القانون 07/05 : يتعين علينا التحديد شكل عقد الإيجار في ظل التشريع السابق أن يفرق بين مرحلتين ، بسبب ما أدخله المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري من تعديلات على القانون المدني في هذا الإطار ، وقبل ذلك سنتطرق إلى شكل العلاقات الإيجارية المبرمة في ظل الأمر رقم 58 /75.²

1/ شكل عقد الإيجار المبرم وفقاً للأمر رقم 58 /75 المتضمن قانون مدني: ينعقد عقد الإيجار بتواجد التراضي بين طرفيه وبتطابق إرادتهما دون الإخلال بالنصوص القانونية، ويجب أن تتجه إرادة كل طرف إلى إبرام عقد الإيجار لا غير هو يكون محله عينا معينة وأن يتفق على الأجرة والمدة التي يسري فيها العقد، ويجب أن تكون إرادة سليمة خالية من العيوب المحددة بمقتضى القواعد العامة في المواد 81 إلى 91 من ق.م.ج تهدف إلى أحداث آثار قانوني يعتد به القانون ولا

¹ناصرى الحاجة، المرجع السابق، ص 29_30.

²أمانة غرمول، شكل وحجية العلاقات الإيجارية في ظل القانون رقم 05_07، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعي و الإجتهد القضائي الجزائري، مجلة، الحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمبيلت، الجزائر، ديسمبر 2017، العدد 4، مستغانم (الجزائر) 2017/11/26، ص 343.

يخضع عقد الإيجار إلى شكل معين، فالرضائية في عقد الإيجار كانت الأصل والشكلية مجرد استثناء في الحالات التي

يقره القانون، إذا يوجب هذا الأخير أن تكون عقود الإيجار مثلا التي تزيد مدتها عن 12 سنة رسمية واشتراط الكتابة هنا يعد استثناء عن الأصل.¹

2 / شكل عقد الإيجار المبرم وفقا مرسوم التشريعي 03/93: لم يشترط المشرع الشكلية كركن في عقد الإيجار ولكن

بموجب المرسوم 03 /93 ولا سيما نص م 21 منه اشترط المشرع كتابة عقد الإيجار طبقا لنموذج عن طريق التنظيم الكتابة التي اشترطها المرسوم 03/93 لم ينص المشرع على نوع الكتابة في عقود الإيجار في المرسوم 03 /93 وهذا يعني انه قد تكون رسمية أو عرفية بشرط اتباع نموذج عقد الإيجار المصادق عليه من مرسوم التنفيذي 69/ 94 .

جزء تخلف الكتابة: حسب نص المادة 21 من المرسوم 03/ 93 فإن المشرع لم ينص على بطلان عقد الإيجار الغير مكتوب إنما اعتبرها مخالفة يعاقب عليها المؤجر ويكون في هذه الحالة لشاغل الأمكنة الحق في الإيجار لمدة سنة متى كان بحوزته أي وصل كان.²

3/ شكل عقد الإيجار وفق القانون رقم 07/05: حسب النص م 467 مكرر من ق.م. ج فإنه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا" وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة أصبح عقد شكليا، لا يكفي اتفاق طرفي على عين مؤجرة وبدل الإيجار ومدته، بل يجب أن يفرغه في شكل معين، وهو أن يكتبه، وهذه الشكلية تعتبر ركن من أركان عقد الإيجار يترتب على تخلفها البطلان، كما هو منصوص عليه في المادة، غير أن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية، بل يكفي أن تدون في ورقة عرفية، أما بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية فيجب أن تحرر في شكل رسمي وإلا كانت باطلة.

وحسب نص م 21 من مرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بعد تعديلها بموجب القانون 07/05 المؤرخ في 13/05/2008 على أنه: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابي بتاريخ مسمى" ولقد أصدر المشرع فعلا مرسوم تنفيذيا.

بين فيه النموذج الذي يجب أن ترد فيه عقود الإيجار التي تخضع الأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/ 93 المتعلق بالنشاط العقاري وتتضمن لزوما ما يلي: تعيين طرفي العقد_ مدة العقد_ ثمن بدل الإيجار_ الضمانات_ التزامات مؤجر_ التزامات مستأجر_ طرق انقضاء العلاقة الإيجارية_ تاريخ ومكان إبرام العقد_ توقيع كل من المؤجر والمستأجر.³

ثانيا/ إثبات عقد الإيجار: فيما يخص إثبات عقد الإيجار، فقد كان في ظل الأمر رقم 58 /57 يخضع للقواعد العامة في الإثبات، وكون عقد الإيجار في ظل هذا القانون لا يشترط أن يكون

¹, المرجع نفسه, ص343.

²كمال فتحي دريس, المرجع السابق ص25.

³هلال شعوة, المرجع السابق, ص81_82.

مكتوبا فنطبق ما جاءت به المادتين 333/334 من ق.م.ج والتي تتعلق بقيمة التصرف وكيفية إثباته، أما في ظل المرسوم التشريعي 93/03 فيشترط لإثبات الإيجار الكتابة المتمثلة في النموذج المحدد لهذا الغرض السابق الذكر _ كما يجب أن يكون له تاريخ ثابت، إلا أن هذه الكتابة ليست رسمية ولا شرط لانعقاد فلا يترتب على عدم توفرها بطلان العقد، كما لا تنتهي العلاقات الإيجارية بين المتعاقدين بل يمكن إثباتها عن طريق الوصلات التي تسمح لحائزها بالبقاء بالعين المؤجرة مدة سنة وهو ما نصت عليه المادة 21/3 من مرسوم التشريعي 93/03 بنصه: "من جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد فإن أي وصل يجوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة".¹ أما فيما يخص إثبات عقد الإيجار في ظل القانون 07/05 نرى أنه إذا اشترط القانون شكلا معيننا الاعتبار التصرف صحيحا، فإنه لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، وعليه ولما كانت كتابة عقد الإيجار ركن لانعقاده فلا يجوز إثباته بين المتعاقدين إلا بالكتابة كما أن العقد أو المحرر العرفي بصفة عامة يكون حجة على أطرافه ولو كان تاريخه غير ثابت، أما بالنسبة للغير فإنه لا يكون نافذا إلا إذا كان له تاريخ ثابت وسابقا عن نشأة حق الغير، ويكون كذلك وفقا ما نصت عليه م 328 ق.م.ج ابتداء من يوم تسجيله، ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام_ التأشير عليه على يد ضابط عام مختص_ وفاة الدين لهم على عقد خط أو إمضاء.²

ثالثا/نفاذ عقد الإيجار في التشريع الجزائري:

فيما يخص نفاذ عقد الإيجار فإن الأحكام في هذا الشأن لا تختلف إذا كان العقد نافذا بين طرفيه بالكتابة متى اشترطت، كما أن العقد المحرر في شكل عرفي حجة على أطرافه ولو لم يكن له تاريخ ثابت، أما بالنسبة لنفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير فيشترط أن يكون له تاريخ ثابت، وأن يكون هذا التاريخ سابق عن نشوء حق الغير ولا بد أن يكون حسن النية.

إن المشرع قد فرق في مجال نفاذ عقد الإيجار حسب محل العقد ومدته فجعل أحكاما خاصة لنفاذه في مواجهة الغير متى ورد على عقار وزادت مدته عن 12 سنة وهو ما نصت عليه م 17 من الأمر 75/74 مؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.³

¹قاسي نجاة، عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، 2020، رقم 9، عدد 1، جامعة وهران 2، 2020/2/24 ص، ص 100_99.
²هلال شعوة، المرجع السابق، ص 83.
³نجاة قاسي، المرجع السابق، ص 101.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما درسناه في هذا الفصل يمكن القول أن عقد الإيجار يعد من العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء و أكثر تداولاً بين الأشخاص, نظراً للطابع الاقتصادي والاجتماعي, ومن حيث طبيعته أن حق المستأجر متصل بالعين المؤجرة وليس بالشخص المؤجر, وبرغم من أن عقد الإيجار له ما يميزه عن غيره من العقود إلا أن هذا لا يمنع من اشتباهه ببعض العقود في حالات محددة, وهذه العقود قد تكون من العقود الواردة على الملكية أو قد تكون من العقود الواردة عن الانتفاع, ويتميز بعدة خصائص منها العامة والخاصة, ويمثل هذا العقد المرجعية الأساسية التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وكذلك تستخدم في تنظيم عملية تأجير العديد من العقارات ولكي يكون عقداً صحيحاً يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الأركان تتمثل أساساً في التراضي الذي يعد أول وأهم ركن يبنى عليه العقد, ثم ركن المحل والسبب الذي يجب أن يكون مشروعاً غير مخالف لنظام العام والآداب العامة, وبعد التعديل الأخير استحدث المشرع ركن

الشكلية.

الفصل الثاني:

آثار عقد الإيجار في
التشريع الجزائري

تمهيد:

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فإنه يترتب على عاتق كل من المؤجر والمستأجر مجموعة من الالتزامات وألزمه المشرع الجزائري إفراغ عقد الإيجار في قالب شكلي لغرض إثباته، وعقد الإيجار حكمه كسائر العقود يخضع لانعقاده لأسباب معينة حيث تعد المدة السبب الطبيعي لانقضاء عقد الإيجار.

وبعدما تناولنا في الفصل الأول ماهية عقد الإيجار في التشريع الجزائري سنحاول في هذا الفصل أن نبين آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري و انقضاؤه، وبقمنا بتقسيمه إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول التزامات الناتجة عن عقد الإيجار و فيه سيتم التطرق إلى التزامات المؤجر و المستأجر أما في المبحث الثاني سيتم التطرق إلى انتهاء عقد الإيجار و يكون بالأسباب العامة و الخاصة.

المبحث الأول:التزامات الناتجة عن عقد الإيجار

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإنه يترتب على عاتق كل من المؤجر و المستأجر مجموعة من الالتزامات و لتوضيح قمنا بتقسيم المبحث إلى مطلبين، وسيتم التطرق في المطلب الأول إلى التزامات المؤجر ثم في المطلب الثاني إلى التزامات المستأجر.

المطلب الأول: التزامات المؤجر.

متى أبرم عقد الإيجار صحيحا يترتب كأثر التزامات على عاتق المؤجر, فعلى المؤجر أن يسلم الشيء المؤجر إلى المستأجر وأن يلتزم بضمان التعرض و الاستحقاق (الفرع الأول) و يلتزم بضمان العيوب الخفية والالتزام بصيانة العين المؤجرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وضمان التعرض.

طبقا لنص م 467 ق.م.ج فإن الإيجار يترتب أثر مهما بدونه ينتفي العقد وهو تمكين المؤجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ولا يتم ذلك إلا عن طرق التسليم, يسلم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة ويضمن له الانتفاع بها انتفاعا هادئا وكاملا, وسيتم التطرق في هذا الفرع إلى تسليم العين المؤجرة (أولا) وضمان التعرض (ثانيا).

أولا- تسليم العين المؤجرة

1- مفهوم التسليم

التسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها و الانتفاع بها دون عائق و طبقا لنص م 478 من ق.م.ج تطبق أحكام تسليم المبيع على الإلزام بتسليم العين المؤجرة , وحسب نص م 367 من ق.م.ج فإن المؤجر يكون قد نفذ التزامه بالتسليم العين إذا وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر و أخطره بذلك حتى ولو لم يتسلمها المستأجر تسليما ماديا.¹

وطبقا لنص م 476 من ق.م.ج يمكن أن يتم التسليم بموجب محضر أو بيان وصفي للعين المؤجرة.

2- ما يشمله التسليم:

حسب ما نصت عليه م 476 من ق.م.ج فإن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة وفقا لاتفاق الأطراف أي بالمقدار المتفق عليه.

• مقدار العين المؤجرة الواجب تسليمها

يجب أن يتم التسليم بالمقدار المتفق عليه، و يختلف هذا المقدار بحسب اختلاف العين المؤجرة وإذا وجد بالعين المؤجرة نقص فإنه وطبقا لنص م 365 ق.م.ج للمستأجر المطالبة بإنقاص بدل الإيجار أو الفسخ مع التعويض, وتتقدم هذه الدعوى طبقا لنص م 366 من ق.م.ج بمرور سنة من يوم التسليم الفعلي للعين المؤجرة.

¹ كمال دريس فتحي, المرجع السابق, ص 30

• تسليم ملحقات العين المؤجرة

حسب ما نصت عليه م 478 من ق.م.ج فإنه يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام وبالتالي فإن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها. وقد تحدد الملحقات حسب طبيعة العين أو تحدد بالاتفاق.

وفي حالة عدم تسليمها فحكمها حكم عدم تسليم العين المؤجرة، وللمستأجر في هذه الحالة طلب الإنقاص من الأجرة أو طلب الفسخ مع التعويض.¹

• تسليم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال

حسب ما نصت عليه م 476 ق.م.ج يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها وفقا لاتفاق الطرفين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها.

وإذا أفترض أن العين المؤجرة لم تكن صالحة للاستعمال الذي أعدت له، وجب على المؤجر قبل التسليم أن يجعلها صالحة للاستعمال، إن التزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها يعد حكما مقررا لإرادة طرفي عقد الإيجار وليس ملزما لهما، ومن تم يجوز الاتفاق على مخالفته.²

3/ زمان ومكان التسليم و نفقاته.

حسب نص م 478 من ق.م.ج تطبق أحكام تسليم المبيع على تسليم العين المؤجرة و على الأخص الأحكام المتعلقة بزمان و مكان التسليم.

• **زمان التسليم:** يتم التسليم في الوقت المتفق عليه من قبل المتعاقدين، وإذا لم يوجد اتفاق ينص بخلاف ذلك، فيتم التسليم فور ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين أي عند إبرام العقد طبقا لنص م 281 ق.م.ج.

بمعنى أن التسليم يتم فور إنشاء عقد الإيجار، ما لم يتفق الأطراف على ميعاد معين أو كان هناك عرف يقضي بتسليمه في ميعاد معين، أو اقتضت طبيعة العين المؤجرة شيء من الوقت في تسليمه.³

• **مكان التسليم:** حسب ما نصت عليه م 282 ق.م.ج فإنه إذا كان الشيء المؤجر شيئا معيناً بالذات، يكون التسليم في المكان الذي توجد العين وقت التأجير، أما إذا كانت العين معينة

¹ كمال دريس فتحي، المرجع السابق، ص 31
² سيار عز الدين، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون 07/05 المعدل و المتمم للقانون المدني، الدراسات القانونية المقارنة، مجلد 2، العدد 1، 01-05-2016، ص 255-256.
³ كمال فتحي دريس، المرجع السابق، ص 32.

بالنوع فيكون في مكان الذي يوجد فيه موطن المؤجر، إلا إذا كان هناك اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك، كأن يتفق المؤجر على تصدير العين المؤجرة للمستأجر، فيكون مكان تسليم هو المكان المتفق على تصدير العين إليه م368ق.م.ج.

أما إذا كان الشيء المؤجر منقولاً ولم يعين مكان وجوده، فإن التسليم يلزم أن يحصل في موطن المؤجر، لأن الفرض أن المنقول موجود في موطن المؤجر، ومع ذلك إذا كان الشيء المؤجر واجب الإرسال إلى مكان العين، فإن التسليم لا يتم إلا بوصوله فيها، أما إذا كان الشيء المؤجر عقاراً فإن تسليمه يتم بطبيعة الحال في محل وجوده.¹

- **نفقات التسليم:** حسبما نصت عليه م 283 من قانون مدني فإنه "تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"، ويتضح من نص المادة أن تحديد الملتزم بنفقات التسليم يكون باتفاق طرفي عقد الإيجار، فإذا لم يكن هناك اتفاق حول المسألة وجب عليهما الرجوع إلى العرف السائد لها، فإن لم يوجد اتفاق أو عرف يبين الملتزم بهذه النفقات، فإن المؤجر هو من يتحملها باعتبارها مديناً للتسليم".²

4/جزء الإخلال بالالتزام بالتسليم: أنه يتعرض للجزاء في حالة عدم قيام المؤجر بالتسليم من حيث الحالة التي يجب أن يكون عليها الشيء المؤجر إلا أن هذا النص يعد تطبيق للقواعد العامة بالتالي يجري حكمه على حالة إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم سواء كان سبب التأخير فيه أو الامتناع عنه.³

يترتب عن إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم توقيع الجزاءات القانونية عليه، والمتمثلة في حق المستأجر في طلب التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار، وحقه في فسخ العقد مع التعويض.

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

- **التنفيذ العيني:** إذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه بالتسليم أو قام بتنفيذه تنفيذاً فيه عيب فإنه طبقاً لنص م 1/119 من ق.م.ج فإنه يجوز للمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني للالتزام بالتسليم بشرط أن يكون ذلك ممكناً وأن لا يكون فيه إرهاب للمؤجر، ويتم التنفيذ العيني بإجبار هذا الأخير على التسليم بعد الحصول على حكم قضائي يقضي بذلك. كما يعد التسليم معيباً إذا لم يقوم المؤجر بإجراء الترميمات التي تجعل العين المؤجرة صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو وجد فيها عائق من شأنه أن يمنع المستأجر من

¹ سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 150-151.

² سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 263.

³ ناصري الحاجة، المرجع السابق، ص 46.

الانتفاع بها انتفاعا كاملا، فيكون معيبا كل تسليم للعين لا يحقق الانتفاع الكامل بها، ففي هذه الحالات يجوز للمستأجر بعد اعذار المؤجر أن يطالبه بتسليمه العين المؤجرة تسليما صحيحا، وذلك بالالتجاء إلى القضاء.

- **إنقاص بدل الإيجار:** تعرضت م 477 من ق.م.ج إلى حق المستأجر في طلب إنقاص البديل متى سلمت العين في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أجرت من أجله، أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر لان البديل يعد مقابلا للانتفاع بها. إذا أدى التأخر في التسليم العين المؤجرة إلى حرمان المستأجر من استعمالها، جاز لهذا الأخير أن يطلب إعفاؤه من بدل الإيجار كاملا عن فترة حرمانه من هذا الاستعمال خاصة إذا لم يرى مبررا لطلب الفسخ، وقد يرى المستأجر أن مصلحته تقتضي الاستمرار في الانتفاع بالعين على حالة التي تسلمها عليها رغم النقص المعتبر في استعمالها.¹

ب/فسخ العقد و التعويض.

إذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم فإنه طبقا م 477 المذكورة أنفا يجوز للمستأجر فضلا عن حقه في طلب إنقاص بدل الإيجار أن يطالب بالفسخ مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك.

- **فسخ عقد الإيجار:** للمستأجر أن يطلب الفسخ عند امتناع المؤجر عن القيام بإجراء الترميمات بعد أعذاره بوقت كاف حيث يعتبر شرط الحكم بالفسخ هو حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها إلى الترميم. وتطبيقا للقواعد العامة يجب إعدار المؤجر بوقت كاف قبل طلب الفسخ، كما يخضع طلب الفسخ لتقدير القاضي، فله أن يرفضه أو أن يكتفي بإنقاص الأجرة، إذا لم يكن حرمان المستأجر من الانتفاع بسبب حاجة العين لترميم جسيما يبرر الفسخ م 2/119 ق.م.ج.²
- **التعويض:** للمستأجر الحق في طلب التعويض من المؤجر عن الضرر الذي أصابه نتيجة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بتسليم العين المؤجرة، ويجوز مع الحكم بالتنفيذ العيني أو الفسخ إلزام هذا الأخير بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المستأجر بسبب الإخلال بالتزامه حسب م 182 ق.م.ج.³

ثانيا/التزام المؤجر بضمان التعرض و تعرضه الغير:

إن المؤجر يسلم للمستأجر العين المؤجرة ويضمن له الانتفاع بها انتفاعا كاملا، كما يمتنع أن يقوم بكل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع وهذا هو الضمان التعرض، حيث يسأل المؤجر عما يظهره يظهر في العين من عيوب.

¹سيار عز الدين ، المرجع السابق ، ص 264-265

²سمير شيهاني، المرجع السابق، ص ص 159-160

³هاجر مروة ونوقي/ايمان خيرة عرعار، آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون أعمال، جامعة زيان عاشور الجلفة كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2022، ص 11.

1/ضمان التعرض الشخصي:

لقد نص القانون المدني على الالتزام بضمان التعرض في عقد الإيجار في مادته 483 حيث ورد فيها: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من الانتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق على المؤجر".

ويتضح من نص هذه المادة أن القانون ألزم المؤجر بضمان التعرض حيث حدد الأفعال التي تعد تعرضا والتي من شأنها تنقص من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما حدد القانون مفهوم الغير في نص هذه المادة هو تابعي، المؤجر أو المستأجر آخر أو أي شخص تلقى من المؤجر حق الإيجار.

رأينا أن المؤجر يلتزم أساسا بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولذلك يجب على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول بين المستأجر وبين هذا الانتفاع، ولا يجوز له أن يتعرض له في انتفاعه، وبناء على ذلك يضمن المؤجر كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان تعرضا ماديا أو قانونيا.

ويقصد بالتعرض المادي قيام المؤجر بأي عمل مادي محض يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر، أو حرمانه من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين، أما التعرض القانوني فهو ادعاء المؤجر حق من الحقوق تتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مثال: "كأن يقوم المؤجر بإيجار العين المؤجرة لشخص ثاني" وفي هذا الصدد نجد نص م 485 ق.م. ج أنه: "إذا تعدد المستأجرون من العين الواحدة 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 وطالبه المؤجر بالتعويض"¹.

ونلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري لقد سوى بين التعرض الصادر من المؤجر نفسه أو أحد تابعيه، وجعله بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر.

أ/شروط ضمان المؤجر لتعرض الشخصي:

يجب أن يكون التعرض فعليا:

¹ ادلال فرج الله، فكرون خديجة، آثار الإيجار المدني في التشريع الجزائري، لنيل مذكرة الماستر، الحقوق و العلوم السياسية (فرع علوم سياسية، تخصص قانون الأعمال)، 2022، ص ص 33،34،35

أي أن يصدر التعرض فعلا من قبل المؤجر أو أحد أتباعه، مما يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة إذا لا يكف مجرد احتمال وقوع التعرض أو التهديد به لاعتبار المؤجر متعرضا، بل يجب أن يأتي هذا الأخير أو أحد أتباعه فعلا يشكل تعرضا¹.

_ أن يكون التعرض غير مشروع:

إذا أُلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية في العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار فهذا لا يعد تعرضا وقد نصت م 482 من ق.م.ج بعد جواز أن يمنع المستأجر من إجراء الترميمات المستعجلة لحفظ العين المؤجرة².

_ أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة:

لكي يتحقق التعرض يجب أن تحول الأعمال التي يقوم بها المؤجر دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تنقص من هذه الانتفاع ومثال ذلك قيامه بتهديم العين أو جزاء منها أو بعض ملحقاتها³.

ب/ الجزاء المترتب عن التعرض الشخصي:

وفقا للقواعد العامة يتمثل جزاء التعرض الشخصي في طلب المستأجر من المؤجر التنفيذ العيني، أي طلب وقف التعرض، أو طلب فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة أو حبسها، وفي كل الحالات له الحق في طلب التعويض عن الضرر⁴.

_ التنفيذ العيني:

برجوع لأحكام المادتين 119 و164 من ق.م.ج ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بوقف تعرضه الشخصي وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعرض، ومن أمثلة ذلك قيام المؤجر بمنع توصيل العين المؤجرة بالمياه أو وقف المصعد... الخ، ففي هذه الحالات يمكن للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل لإلزام المؤجر بعدم التعرض، أما إذا كان التعرض في شكل منشآت أُقيمت في العين أدت إلى الإخلال ويحق للمستأجر عندئذ الحصول بانتفاع المستأجر بها، فإن التنفيذ العيني عندئذ يكون بإزالة هذه المنشآت، على ترخيص من القضاء للقيام بهذه الإزالة على نفقة المؤجر تطبيقا للقاعدة العامة في م 173 من ق.م.ج كما يجوز له أيضا أن يطلب وقف كل تغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها سواء كان التعرض مادي أو قانونيا، ويراعى في كل الأحوال

¹ هلال شعوة ، المرجع السابق، ص119

² دلال فرج الله/فكرون خديجة، المرجع السابق، ص36

³ سيار عز الدين، المرجع السابق، ص26

⁴ سي يوسف\كجار زاهية حورية، المرجع السابق ، ص91

ألا يكون تنفيذ المؤجر لالتزامه عينا مرهقا له، صادرا من المؤجر أو من أحد أتباعه، فإن كان كذلك أمكن له الاقتصار على دفع تعويض نقدي ما لم يؤدي ذلك إلى ضرر جسيم بالمستأجر.

_الفسخ:

حسب مانصت عليه م 119 من ق.م.ج فإنه يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار طالما أن المؤجر قد واصل في تعرضه الشخصي المرة تلو الأخرى، ولم يمتثل للحكم القضائي المتضمن وقف التعرض، ويشترط للمطالبة بالفسخ أن يصل التعرض درجة من الجسامه ما يجعله يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا، ويبقى للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ بالنظر إلى جسامه التعرض وأثره على هذا الانتفاع¹.

_إنقاص الأجرة:

للمستأجر إذا فضل البقاء في العين المؤجرة - مع وجود التعرض - أن يطالب بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين بسبب التعرض الحاصل لأن الأجرة تقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فإذا نقص هذا الانتفاع بفعل المؤجر، فإن الأجرة تنقص بقدر ما نقص من الانتفاع².

_التعويض: يكون للمستأجر الحق في طلب التعويض إلى جانب التنفيذ العيني، مثلا إذا قام المؤجر بتأجير عينا مجاورة إلى مستأجر آخر يمارس نفس النشاط الذي يمارسه المستأجر الأول، على رغم من وجود شرط عدم المزامحة، فإذا نجح المؤجر في إيقاف هذه المزامحة، إما بجعل المستأجر المزامح يتوقف عن هذه المزامحة، أو بفسخ الإيجار الثاني، فإنه مع ذلك قد يكون هناك ضرر لحق المستأجر جراء هذه المزامحة، وبالتالي يكون من حق المستأجر الأول أن يطالب بتعويض الضرر، كما يكون للمستأجر المطالبة بالتعويض عند الحكم بالفسخ عن الضرر الذي لحقه نتيجة التعرض الصادر من المؤجر³.

2/ضمان التعرض الصادر من الغير: يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير متى حال دون انتفاع المستأجر من العين المؤجرة، وعليه السؤال ماذا يقصد بالغير؟ وما هو نوع التعرض الذي يضمنه المؤجر؟

أ/مفهوم الغير:

الغير هو كل شخص له مصلحة تتعارض مع حق المستأجر، ولا يعتبر من الغير المؤجر وخلفه العام أو الأشخاص التابعين له، أو الأشخاص المسؤول عن أعمالهم، وبالنسبة لأتباع المؤجر يكون هذا الأخير مسؤول عن أعمالهم متى صدرت أثناء تأديتها لحساب المؤجر أو بمناسبة

¹سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 27

²سي يوسف/كجار زاهية حورية، المرجع السابق، ص 92

³المرجع نفسه، ص 92

ب/ نوع التعرض الذي يضمنه المؤجر:

التعرض المادي الصادر من الغير: لا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير على المستأجر، و في هذه الحالة على هذا الأخير دفع التعرض عن طريق دعاوى الحيازة (دعوى منع التعرض للحيازة و دعوى وقف الأعمال الجديدة و دعوى استرداد الحيازة) وهذا طبقا للفقرة الأولى من م487 من ق.م.ج .

إذا بلغ هذا التعرض قدر معين إلى حد حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز لهذا الأخير طلب فسخ الإيجار أو طلب إنقاص الأجرة طبقا لنص م(2/487) من ق.م.ج.

التعرض القانوني الصادر من الغير: يتمثل هذا التعرض في إدعاء الغير حق على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، و قد يكون ذلك عن طريق دعوى أو عمل مادي يستند فيه إلى حق يدعيه تلقاه من المؤجر ذاته طبقا للفقرة الثانية من م 483 من ق.م.ج¹، يجب على المستأجر إخطار المؤجر بكل تعرض فعلي أثناء مدة الإيجار ومطالبته بالضمان هذا ما نصت عليه م 484 ق.م.ج و نكون أمام الحالات التالية:

الحالة الأولى: إذا استطاع المؤجر دفع تعرض فإنه يكون قد نفذ التزامه تنفيذا عينيا.

الحالة الثانية: إذا لم يستطع المؤجر دفع التعرض وهذا في الحالة التي يكون الغير على حق في دعوى فللمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة و التعويض عن الضرر في حالة نقص المنفعة جزئيا نتيجة التعرض، كما يمكنه المطالبة بالتعويض طبقا لنص م 484 ق.م.ج.

الفرع الثاني: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية وصيانة العين المؤجرة.

سيتم التطرق في هذا الفرع، (أولا) إلى التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية التي قد توجد في العين المؤجرة، إذا ما توافرت شروط معينة، و (ثانيا) إلى التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

أولا: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.

من الطبيعي جدا أن يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا، وحسب ما نصت عليه م488 من ق.م.ج بأنه: " يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

¹كمال دريس فتحي، المرجع السابق، ص ص44_ 45

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

ومن خلال نص هذه المادة نستخلص أهم الشروط التي يجب توفرها في العيب لكي يضمنه المؤجر، وهي إن يكون مؤثرا أي من شأن العيب أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين، وأن يكون خفيا. ويضمن كذلك حالة تخلف الصفة إذا تعهد بها صراحة للمستأجر.

كان يبين هذا الأخير بعض الصفات التي ينبغي إن تتوفر في العين المؤجرة حتى تتحقق المنفعة المقصودة ويؤكد له المؤجر توفرها¹.

1/ شروط ضمان العيب الخفي.

_ أن يكون العيب مؤثرا: أي أن يحول العيب دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كليا أو جزئيا بحيث لو كان المستأجر يعلمه ما كان يستأجر العين أو يدفع الأجرة².

مثال كأن يستأجر شخص منزل لغرض السكن ويتبين إن مصدعا و معرضا للانهيار.

_ أن يكون العيب خفيا: فالعيب الظاهر لا يضمنه المؤجر، وبعد العيب ظاهرا إذا كان باستطاعة المستأجر أن يتحقق من وجوده لو أنه قام بفحص الشيء المؤجر بعناية الرجل العادي، أنه يعد عدم اعتراض المستأجر على العيب، رغم ظهوره، تنازلا أو إسقاطا لحقه في التمسك بالضمان.

ذلك يضمن المؤجر العيب الخفي إذا أعلن للمستأجر خلو العين من العيب الو إذا أثبت المستأجر أن المؤجر قد أخفى العيب غشا منه.

_ أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر: إذ قد يحدث أن يكون العيب خفيا، ولكن يثبت علم المستأجر به إما بإخطار المؤجر له بوجوده أو عن أي طريق آخر، فهنا لا يتحقق الضمان، وتكون العبرة بوقت علم المستأجر بالعيب عند التعاقد طبقا لنص م 488/3 من ق.م.ج.

أما إذا علم المستأجر بالعيب على أساس أن المؤجر ارتضى إصلاح العيب، فإن لم يف به تحققت مسؤوليته. كذلك إذا تفاقم العيب بسبب لا يد المستأجر فيه، فتعد العين قد تلفت بقوة قاهرة ويحق عندها للمستأجر طلب إنقاص الأجرة أو التعويض³.

2/ الجزاء المترتب على ضمان العيوب الخفية:

تنص م 489 من ق.م.ج على أنه: "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح

¹سي يوسف كجار زاوية حورية، المرجع السابق ص، ص104_105

²المرجع نفسه، ص 106

³سمير شيهاني، المرجع السابق ص180

العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر.

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

يترتب على ثبوت العيب الخفي حق المستأجر في التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار، الفسخ و التعويض.¹

● **التنفيذ العيني:** حسب ما نصت عليه م 119 من ق.م. ج يمكن للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني، وذلك بمطالبة المؤجر بإصلاح العيب أو استبدال الشيء المعيب بشيء آخر سليم، ويجب على المستأجر إخطار المؤجر بوجود

العيب فوراً فور اكتشافه وفق م 497 من ق.م. ج فإذا لم يتم بهذا الإخطار كان مخطئاً وتحمل تبعه تقصيره ، غير أنه إذا كان هدف الإخطار هو إعلام المؤجر بالعيب فلا يعد المستأجر مقصراً إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم بوجود العيب.

● **إنقاص بدل الإيجار:** قد يفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة والاستمرار في الانتفاع بها على الرغم من العيب الذي يعترئها، وعندئذ يلجأ إلى طلب الإنقاص في بدل الإيجار بالتقدير الذي نقص من انتفاعه بالعين، على اعتبار أن استيفاء المؤجر للبدل مرهون بتمكين المستأجر من الانتفاع بحقه، إذ يقابل كل نقص في المنفعة نقص في البدل.

ويحكم القاضي بالإنقاص في البدل من تاريخ حصول النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب العيب، غير أنه إذا كان العيب موجود من تاريخ إبرام العقد فإن الإنقاص يسري من هذا التاريخ، أما إذا استجد العيب في وقت لاحق للتعاقد فإن الإنقاص في بدل الإيجار يسري من الوقت الذي طرأ فيه هذا العيب².

● **فسخ الإيجار:** للمستأجر أن يطلب الفسخ إذا أخل المؤجر بالتزامه و للحكمة السلطة التقديرية في أن تجيب المستأجر على طلبه في الفسخ، كما لها أن ترفض ذلك و تكتفي بإنقاص بدل الإيجار.

● **التعويض:** تنص الفقرة الثانية من م 489 ق.م. ج على ما يلي: (... فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب، التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب).

¹سيار عز الدين، المرجع السابق، ص36

²سيار عز الدين، المرجع السابق، ص36_37

وبناء على ذلك، للمستأجر الحق في طلب التعويض عن الأضرار التي أصابته من جراء وجود العيب، لكن لا يستحق هذا التعويض إذا كان المؤجر لا يعلم بالعيب، وهذا خلافا لما هو مطبق في عقد البيع.

لكن إذا تم إخطاره بوجود العيب ولم يبادر إلى الإصلاح، يعتبر سيء النية واعتبر ملتزما بالتعويض.¹

ثانيا: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة: إن تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طول مدة الإيجار يقتضي أن تظل العين صالحة لما أعدت له من منفعة طول هذه المدة، على أن بقائها كذلك يتطلب استمرار العين على الحالة التي سلمت عليها، لذلك نصت م 1\479 و2 و3 من ق.م.ج على أن: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر. ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه".²

ومنه فإن المشرع حدد أوجه أعمال الصيانة بشكل عام في نص هذه المادة.

نظم المشرع الجزائري الالتزام بصيانة العين المؤجرة من قبل المؤجر في المواد من 479 إلى 482 من ق.م.ج الذي عدلت كلها بالقانون 07/05، فضلا عن ذلك فإن المشرع الجزائري قد نص في م 280 من ق.م.ج على جزاء الإخلال بالصيانة.³

1/ الحالات التي يعفى فيها المؤجر من القيام بالصيانة.

أ/ الإعفاء من الصيانة بموجب اتفاق: لم ينص عليه القانون 07/05 صراحة و لم يمنعه، وبالتالي و طبقا لأحكام القواعد العامة ولا سيما نص م 106 من ق.م.ج فإن العقد شريعة المتعاقدين كما يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذه التزامه التعاقدية ما لم يكن بغش منه أو ناتج عن خطأ جسيم ارتكبه وهذا ما نصت عليه م 2/479 من ق.م.ج.

أما قبل التعديل فإن المشرع قد نص صراحة في ف4 من م 479 ق.م.ج على جواز الاتفاق على إعفاء المؤجر من الالتزام بصيانة العين المؤجرة.⁴

ب/ هلاك العين المؤجرة: نميز بين الهلاك الكلي و الهلاك الجزئي.

¹سي يوسف، كجار زهية حورية، المرجع السابق، ص، 108_109

²سمير شيهاني، المرجع السابق، ص154

³دلال فرج الله/فكرون خديجة، المرجع السابق، ص21

⁴كمال فتحي دريس، المرجع السابق، ص42

في حالة الهلاك الكلي: طبقا لنص م 481 من ق.م.ج يفسخ العقد بحكم القانون في حالة هلاك العين المؤجرة كليا أثناء الإيجار، وبالتالي لا يجوز إلزام المؤجر بالتنفيذ العيني ولا سيما القيام بالصيانة و الترميمات الضرورية.

في حالة الهلاك الجزئي: إذا كان الهلاك جزئي مؤثرا بقدر كبير على العين المؤجرة فإن إصلاحه يأخذ حكم إعادة تجديد العين المؤجرة وليس ترميمها، وبالتالي وعملا بأحكام نص م 489 من ق.م.ج فإذا كان إصلاح العين مرهقا فلا يجوز للمستأجر القيام بهذه الإصلاحات الرجوع على المؤجر بثمنها.

2/الاعذار المسبق كشرط لقيام التزام المؤجر بالصيانة: طبقا لنص م 480 من ق.م.ج فإنه لا بد من قيام المستأجر بتوجيه اعدار بتنفيذ التزامه بالصيانة وذلك بموجب محرر قضائي، والمشرع لم ينص على اجل معين و اكتفى في نص م 497 من ق.م.ج بأن يخبر المستأجر المؤجر فورا بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة¹.

3/جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة.

- **التنفيذ العيني:** طبقا للقواعد العامة، يمكن للمستأجر وبعد أعدار المؤجر، أن يجبره على تنفيذ التزامات تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا، حسب ما نصت عليه م 164 ق.م.ج بأن يرفع دعوى قضائية يطالب فيها أن يقوم المؤجر بإجراء تلك الترميمات، غير أنه إذا كانت أعمال الصيانة تتطلب نفقات باهظة من شأنها إرهاق المؤجر إرهاقا كبيرا، لا يجبر المؤجر على القيام بها، إذا لا يملك المستأجر في هذه الحالة إلا المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار تطبيقا لحكم هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا².
- **إنقاص الأجرة:** إذا لم يقم المؤجر بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة بعد اعذاره، فإن للمستأجر الحق في المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة وذلك طبقا لنص م 480 من ق.م.ج وله الحق في إنقاص الأجرة الخاصة بفترة قيام المؤجر بالترميمات التي قد تأخذ وقت طويل يتضرر منه المستأجر إذا ينقص من الانتفاع بالعين في تلك الفترة إذا بقي فيها في العين المؤجرة وقت قيام مؤجر بتلك الترميمات.
- **الفسخ:** طبقا لنص م 480 من ق.م.ج إذا أخل المؤجر بالتزامه بالصيانة فإن للمستأجر مطالبة بالفسخ، والتعويض عن الضرر، والقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ.
- **التعويض:** إذا لم يقم مؤجر بأعمال الصيانة أو تأخر في القيام بها، يلزم فضلا عن تنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ بالتعويض عما لحق المستأجر من ضرر، ويشترط أن يكون الضرر ناشئا عن فعل مؤجر، ولا يستحق المستأجر التعويض إلا بعد اعدار المؤجر طبقا لنص م 179 من ق.م.ج.

¹كمال إدريس فتحي، المرجع السابق، ص43

²هلال شعوة، المرجع السابق، ص113

• **حبس الأجرة:** لا يجوز للمستأجر حبس الأجرة إلا إذا كانت الترميمات التي امتنع المؤجر عن القيام بها تؤدي إلى عدم انتفاع المستأجر كلياً من العين مؤجرة¹.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

لما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإن المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً ، وعليه أن يوفي بدوره بمجموعة من الالتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقاً للمؤجر يسأل المستأجر عن الإخلال بها، وتتمثل هذه الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر فيما يلي وهي الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له و المحافظة عليها، الالتزام بدفع الأجرة وأخيراً الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار هذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: التزام المؤجر باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها.

يتضمن الالتزام في الحقيقة التزامان الأول هو أن يستغل المستأجر العين فيما أعدت له، والثاني التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

أولاً: التزام المستأجر باستعمال العين:

1/ مضمون الالتزام:

أ/ استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق: يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما واقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب عليه على المستأجر أن يستعمل العين المؤجر حسب ما واقع الاتفاق عليه هذا نصت

عليه م 491 من ق 07/05 المتضمن ق.م.ج وعليه لا يمكنه أن يغير استعمال العين المؤجرة دون موافقة المؤجر إذا قام المستأجر بتغيير استعمال الأمكنة بدون موافقة المؤجر، جاز إلزامه برد الأمكنة إلى حالته الأصلية أو بالتعويض إن اقتضى الأمر وهذا ما نصت عليه م 2 /492 من ق 07/05².

ب/ استعمال العين بحسب ما أعدت له: إذا لم يندرج في العقد شرط يبين كيفية الاستعمال ، ولم يستطع القاضي عن طريق تفسير العقد أن يكشف عن نية المتعاقدين ، فإنه يرجع إلى طبيعة العين لمعرفة ما إذا كان اللازم تخصيصها للسكن فقط مثال : فالأرض الزراعية تؤجر لزراعة.

فالمستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة أي لا يجوز له أن يتركها دون استعمال أصلاً، إذا كان من وراء عدم الاستعمال يلحق بها، وإذا كان هذا الاستعمال حق المستأجر، فهو واجب عليه أيضاً.

¹كمال إدريس فتحي، المرجع السابق، ص44.

²ناصر الحاج، المرجع السابق ص61

فالمستأجر الذي يهجر منزلا استأجره لسكن ، ولا يترك من بعده احد للقيام بالصيانة فإنه يكون مسؤولا عن التعويض ما قد يحدثه تركه للمنزل من تخريب أو تلف لعدم استعماله¹.

ج/عدم جواز ترك العين المؤجرة دون استعمال: إذا كان استعمال العين هو طريق المستأجر إلى الانتفاع بها وتحقيق الغرض من الإيجار، فهو أيضا في مصلحة المؤجر ، حيث تترك العين دون إشراف أو عناية، ولذلك فإن المستأجر يلتزم بعدم ترك العين دون استعمال، ويكون مسؤولا عن الأضرار التي تصيب المؤجر من ذلك².

2/جزاء الإخلال بالالتزام: إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، أو حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد، أو تركها دون استعمال من دون مبرر، فللمؤجر أن يطالب بتنفيذ التزامه تنفيذا عينا.

وللمؤجر أيضا أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بسبب إخلال المستأجر، رغم أن القاضي قد لا يجيبه إلى ذلك، إذا رأى أن الحكم بفسخ العقد غير متناسب مع إخلال المستأجر بالتزامه لعدم أهميته.

كما يمكن للقاضي أن يمنح مهلة للمستأجر لتنفيذ التزامه وفقا نص م 119 من ق.م. ج وفي الحالتين، أي إذا ما طالب المؤجر بالتنفيذ العيني أو الفسخ، يمكنه أيضا أن يطالب بالتعويض إذا كان يوجد ما يبرره³.

ثانيا:التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة و في المحافظة عليها ما يبذله الشخص العادي هو مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفاً.

1/التزام المستأجر بالاعتناء بالعين المؤجرة مثلما يبذله الرجل العادي:

حيث تنص م 495 من ق.م.ج على ما يلي: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وان يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي .

وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هالك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا "

¹فكرون خديجة /دلال فرج الله ،المرجع السابق،ص 68

²المرجع نفسه ،ص69

³ هلال شعوة ،المرجع السابق ص151

هذا يعني على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة مثلما يفعله الرجل المعتاد ، بدءا من استعمال العين المؤجرة على الوجه الذي لا يلحق أي ضرر بها أو ينقص من قيمتها عند انتفاعه بها، لذلك يجب على المستأجر أن يستعملها وفقا لما اتفق عليه الطرفان واستعمالها وفقا للغرض الذي اجرت من أجله.

فالمستأجر يستعمل ملك غيره ويجب عليه المحافظة على العين ليردها كما تسلمها ، وبناء على ذلك إذا كانت العين المؤجرة منزل، وجب على مستأجر أن يتعهد بالرعاية بأن لا يتركه بدون استعمال، و يلتزم برعاية كل ملحقاته، ويلتزم كذلك المستأجر بإخبار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله لإجراء الترميمات التأجيرية¹.

أ/ **المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية:** الترميمات التأجيرية هي الأعمال هي الأعمال التي يقتضيها الاستعمال العادي للعين كإصلاح مفاتيح الأبواب واستبدال زجاج النوافذ والقنوات، لكن يشترط أن لا تتعلق هذه الأعمال بتجديد عنصر من عناصر العين ذلك أن إصلاحها يقع على عاتق المؤجر.

وإذا لم يقم المستأجر بالترميمات التأجيرية أجاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، ويمكن للمؤجر بالترخيص من القضاء أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المستأجر طبقا لنص م170ق.م.ج كما يمكنه المطالبة بفسخ العقد، وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك، ولها لمطالبته بالتعويض عن الضرر.

ب/ **على المستأجر المبادرة إلى إخطار المؤجر.**

بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة لأنه حائز في تلك الفترة للعين، وعلى علم بما تحتاجه من ترميمات مستعجلة وكذا الترميمات الضرورية، وإلا كان ملزم بتعويضه على الضرر الذي حقه جر عدم إخطار، وهذا ما نصت عليه م 497 ق.م.ج².

ج/ **مسؤولية المستأجر في حالة تلف العين المؤجرة.**

مسؤولية المستأجر عما يلحق العين من فساد: يكون المستأجر مسؤولا عما يلحق العين من فساد أثناء مدة الإيجار، ولا يستطيع دفع مسؤوليته إلا إذا أثبت أنه قد بذل في المحافظة على العين عناية الرجل العادي أو أن الهلاك كان بسبب أجنبي كفعل الغير أو قوة قاهرة أو عيب في البناء.

مسؤولية المستأجر في حالة الحريق: هي مسؤولية عن تحقيق النتيجة ولا يعفى منها المستأجر إلا إذا أثبت أنه ناتج بسبب أجنبي (قوة قاهرة أو عيب في البناء أو خطأ المؤجر نتيجة عدم قيامه بأعمال الصيانة).

¹فكرون خديجة/ دلال فرج الله، المرجع السابق، ص. 72_74.

² كمال دريس فتحي ، المرجع السابق، ص 52_53.

وإذا كانت العين المستأجرة من طرف عدة أشخاص، يكون كل واحد منهم مسؤولاً عن الجزء الذي يشغله ويستطيع كل واحد منهم، دفع مسؤوليته إذا استطاع أن يثبت أن الحريق قد نشب في الجزء المشغول من طرف المستأجر الآخر، ويكون هذا الأخير مسؤولاً عن الحريق كله طبقاً لنص م 496 ق. م. ج.¹

الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم إجراء تغيير على العين المؤجرة والتزامه بدفع بدل الإيجار و رد العين.

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى التزام المستأجر بعدم إجراء تغيير على العين المؤجرة، وإلى التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار، وأخيراً الالتزام برد العين.

أولاً: التزام المستأجر بعدم إجراء تغيير على العين المؤجرة:

الأصل في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو استعمالها كما هي وفقاً لاتفاق الأطراف أو طبيعة الشيء، وألا يحدث بها تغيير، فإن فعل ذلك دون وجه حق كان للمؤجر طبقاً لما قرره القانون أن يطلب من المستأجر إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، والتعويض عن ضرر الذي أصابه.²

عدم جواز إحداث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة: "طبقاً لنص م 492 / 1 ق. م. ج على أنه: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من مؤجر إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء"³.

نستنتج من خلال هذا النص قرر المشرع عدم السماح للمستأجر بإدخال أي تغييرات على العين المؤجرة ثم رتب جزاء عليها إذا ما أخلى بهذا الالتزام.

1/ طبيعة التغييرات التي يمنع المستأجر من إحداثها.

يقصد بالتغييرات التي يحظر على المستأجر القيام بها، تلك التغييرات المادية وليس التغييرات المعنوية أو التغيير في استعمال الشيء المؤجر، والتغييرات المادية هي كل ما يلحق كان أو جسم العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها، ومن الأمثلة عنها، قيام المستأجر بفتح نوافذ أو أبواب جديدة في العين المؤجرة.

¹ المرجع نفسه، ص 53.

² سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 189

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 152

ولقد كان المشرع قبل التعديل يسمح بإحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر كلما كان هذا التغيير لا يلحق أية أضرار بالمؤجر، غير أن المشرع عدل عن هذا الحكم، وأصبح يشترط على المستأجر للقيام بمثل هذه التغييرات بعد الحصول على إذن مكتوب من المؤجر، غير أنه إذا كان إحداث تغييرات في العين المؤجرة أمر قد تم الاتفاق عليه في العقد مع تحديد طبيعتها، فإن للمستأجر أن يقوم بها دون داعي للحصول على إذن المؤجر المكتوب، ذلك أن عقد الإيجار في الأصل هو الذي يبين بالتفصيل حقوق والتزامات طرفيه¹.

2/ جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بعدم التغيير في العين المؤجرة:

نص المشرع الجزائري على الجزاء الواجب التوقيع على المستأجر إذا أخل بالتزامه بعدم التغيير في العين المؤجرة في نص م 492/2 من ق.م. ج حيث ألزم المستأجر الذي يحدث تغييرا في العين المؤجرة دون إذن مكتوب، بأن يرجع العين كما كانت في السابق، وهذا هو التنفيذ العيني، دون الإخلال بحقه في التعويض عن الضرر الذي أصابه، وسبق وقلنا أن المشرع لم يذكر الجزاء المتمثل في الفسخ، وأنه يمكن تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن، على أنه في حالة الفسخ تكون السلطة التقديرية للقاضي².

ثانيا: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار:

1/ مضمون الالتزام بدفع الأجرة:

يعرف بدل الإيجار بأنه العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع ويستوي أن يكون البديل مبلغا من النقود وعمل آخر يقدمه للمستأجر كتقديم منفعة إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة هذا مانصت عليه م 467/2 من ق.م. ج بقولها: "يجوز أن يحدد بدل إيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر³".

أ/ الدائن والمدين في الالتزام بدفع الأجرة:

الدائن بالأجرة: يكون الوفاء بالأجرة لمن تتوفر فيه صفة المؤجر، كالمالك أو المنتفع أو من تكون له نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية على المؤجر، كالولي أو الوصي أو الوكيل، كما قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر، كما قد يكون الوفاء للدائن الحاجز إذا حجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون، وإذا حكم بإفلاس المؤجر كان الوفاء بالأجرة لوكيل التفليسة، كما قد يكون

¹ المرجع نفسه، ص. 152_154.

² سمير شيهاني، المرجع السابق، ص 191.

³ سيار عز الدين، التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو 2016، ص 20.

الوفاء بها إلى كل من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة هذا ما نصت عليه م 469 مكرر 4 من ق.م.ج على انه: "لا يجوز للمستأجر أن يحتج من انتقلت إليه الملكية بما دفعه من بدل الإيجار إذا اثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية وكان من المفروض حياة من أن يعلم بذلك وفي حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن انتقلت إليه الملكية إلا بالرجوع على المؤجر السابق".

وفي حالة تعدد المؤجرين أو كان للمؤجر عدة ورثة فإن للمستأجر يوفي لكل واحد منهما بقدر نصيبه من الأجرة ولا يجوز له أن يوفي لأحد منهما بكل الأجرة إلا إذا كان موكلا بقبضها من قبل الآخرين فإذا كانت الأجرة لتقبل التقسيم كان لكل واحد منهما المطالبة بها كلها وإذا اعترض أحدهم على ذلك التزم بالوفاء لهم مجتمعين أو أن يقوم بإيداع الأجرة.

_المدين بالأجرة: المدين بالأجرة هو المستأجر، فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أو توفي المستأجر عن ورثة متعددين، التزموا بدفع الأجرة كل بنسبة نصيبه في الانتفاع، إذ ينقسم دينها عليهم، غير أنهم ليسوا متضامنين في سدادها، أما ما كان مستحقا من الأجرة قبل وفاة المستأجر فهي تحصل من أموال التركة قبل تقسيمها، ويجوز الوفاء بالأجرة من قبل الغير الذي يكون له الرجوع بها بعد ذلك على المستأجر¹.

ب/ زمان ومكان الوفاء بالأجرة:

_ زمان الوفاء بالأجرة: طبقا لنص م 498 / 1 من ق.م.ج على: " أنه يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة".

ونستخلص من نص هذه المادة أن المستأجر ينفذ التزامه بدفع الأجرة في المعيار المتفق عليه في عقد الإيجار، فقد يتفق الطرفان على أن تدفع الأجرة كلها دفعة واحدة مقدما، أي قبل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كما قد يتفقان على تأجيلها إلى بعد انتفاعه بها، كما قد يتفقا على أن يدفعها المستأجر على أقساط بحسب الوحدة الزمنية التي حددها لانتهاء المستأجر بالعين كالشهر والسنة.

فإذا لم يتفق المستأجر والمؤجر على وقت تدفع فيه الأجرة، كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في الجهة، أي وفق ما هو معمول به في عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، كأن يجري عرف مدينة معينة على الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر.

وفي حالة تخلف الاتفاق وانعدام العرف الذي ينظم هذه المسألة، فإن الأجرة تدفع طبقا للقواعد العامة فور ترتيب الالتزام في ذمة المدين نهائيا حسب م 281 ق.م.ج أي فور استحقاق الأجرة في

¹ هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص ص 171_ 172.

ذمة المستأجر بعدما يكون قد استوفى منفعة العين المؤجرة، ويكون ذلك في نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين المؤجرة لا في بدايتها ولا في وسطها.

مكان الوفاء بالأجرة: طبقا لنص م 498 / 2 ق.م.ج على أنه: "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك". ونستنتج من نص هذه المادة أن المتعاقدان لهم كل الحرية في الاتفاق على المكان الذي يدفع فيه المستأجر الأجرة، وفي حالة عدم اتفاقهما تدفع الأجرة في المكان الذي يحدده عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، كأن يجري العرف على دفعها في المسكن المؤجر، ذلك حتى وإن لم يكن موطنًا للمستأجر، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف يبين مكان الوفاء بها، كان الوفاء بها في موطن المستأجر تطبيقا لنص م 498 / 2 ق.م.ج، وهذا الحكم أيضا ما هو إلا تطبيق القواعد العامة، التي تجعل الوفاء بالدين في موطن المدين به وهو المستأجر إذا كانت الأجرة معينة بالنوع، وهذا ما ينطبق على الأجرة إذا كانت نفود أو شيئا آخر مثلي كالجزء من المحصول، غير أن عموم نص م 498 / 2 من ق.م.ج جعلت من موطن المستأجر هو مكان الوفاء بالأجرة إذا كانت شيئا قيما أيضا، وهو ما جعل بعض الفقه يرى أنه إذا كانت الأجرة شيئا معينًا بالذات، أي شيئا قيما، فإن الوفاء بها يكون حسب القواعد العامة في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد، أما البعض الآخر فيرى تطبيق نص م 498 / 2 ق.م.ج القاضي بأن تدفع الأجرة أيا كانت طبيعتها في موطن مستأجر وقت الوفاء.

غير أنه إذا لم يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في الموعد المحدد أو صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بدفعها، فإن على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر.

وغني عن البيان أن نفقات الوفاء بالأجرة يتحملها المستأجر باعتباره المدين بها، وهذا تطبيقا للقواعد العامة التي تنص على أن نفقات الوفاء تكون على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.¹

2/ إثبات الوفاء بالأجرة:

إثبات الوفاء بالبديل بما أن عقد الإيجار يعد تصرفا قانونيا فإنه يرجع في إثبات الوفاء بالبديل إلى القواعد العامة في هذا الشأن، وبتطبيق م 323 من ق.م.ج فإن عبء إثبات الوفاء بالبديل يتحمله المستأجر لكونه المدين به.

يجب على المستأجر أن يثبت وفائه بالبديل كتابة سواء كان تسديده دفعة واحدة أو على أقساط طالما زادت قيمة البديل ككل أو القسط الواحد منه ويفتضي هذا الإثبات تقديم وصل بالدفع، وهذا ويمكن للمستأجر أن يثبت قيامه بدفع البديل إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة والذي يقصد به: " كل كتابة تصدر عن الخصم ويكون من شأنها تجعل وجود التصرف القانوني المدعى به قريبا الاحتمال".

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، صص 175_176

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

وطبقا لنص م 499 من ق.م.ج على أنه: "الوفاء بقسم من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالإقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

ويستنتج من نص هذه المادة أن دفع المستأجر لقسط من بدل الإيجار يعد قرينة قانونية بسيطة على وفائه بالأقساط السابقة حيث يثبت المؤجر عكسها، لان هذا الأخير لا يقبل بحسب المنطق أن يقبض قسط من البديل عن مدة معينة إلا إذا قبض القسط المستحق عن المدة التي سبقتها¹.

أ/ضمانات الوفاء بالأجرة: وهي الوسائل التي وضعها القانون أو خولها الاتفاق لصالح المؤجر حتى يتمكن من استيفاء أجرة الإيجار، وهذه تتمثل في: الضمانات القانونية والاتفاقية.

1/الضمانات القانونية: تتمثل الضمانات القانونية فيما يلي:

_ ضرورة وضع منقولات في العين المؤجرة تضمن سداد الأجرة: حرصت بعض التشريعات كالقانون الفرنسي وذلك في م 1752 ق.م.ج على ضرورة وضع منقولات من قبل المستأجر في العقار المأجور تكون كافية لضمان الوفاء بالأجرة و إلا كان من حق المؤجر طرده من العين المؤجرة.

لكن المشرع الجزائري لم يلزم المستأجر بوضع منقولات تكون قيمتها كافية لضمان الوفاء بالأجرة، بل منح للمؤجر حقوق معينة لضمان حقه في الأجرة، وفي حالة تصرف المستأجر فيها لغير المالك أي المؤجر، يحق لهذا الأخير استردادها، لكن

بشرط ألا يكون قد مضى على نقلها 60 يوما وهذا ما تنص عليه م 655 ق.م.ج. لكن رغم إلزامية المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة، إلا أن هناك حالات يعفى فيها من ذلك وهي:

_ إذا كانت الأجرة قد عجلت.

_ إذا وقع الاتفاق على ذلك.

_ إذا قدم المستأجر تأمينا آخر كافيا، سواء كان كفالة شخصية أو رهنا رسميا أو رهنا حيازي².

• **حق احتفاظ المؤجر بملكية العين المؤجرة:** وهذا يحقق له ميزة هامة، وهي تجنب الحجز على العين المؤجرة من قبل الدائنين في حالة إفلاس أو إعسار المستأجر.

¹ سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 24

² سي يوسف كجار زهية حورية، المرجع السابق، ص 117

• **حق المؤجر في حبس جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة:** يحق للمؤجر حبس أموال المستأجر سواء وجدت في المأجور أو في مكان آخر ولو لم تكن مملوكة له ما دامت مثقلة بحق امتياز، وذلك على افتراض أن المستأجر قد رهن المنقولات التي وضعها في العين المؤجرة، رهنا ضمنيا للمؤجر، وهذا ما نصت عليه م 501 /ق.م.ج والتي تنص على: " يحق للمؤجر ضمانا للحقوق الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر..." هذا ما نصت عليه أيضا المواد من 653 إلى 656 ق.إ.م.إ.

لكن هناك قيود واردة على هذا الحق في الحبس، وهذا طبقا م 3/501 ق.م.ج التي تنص على ما يلي (.... ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو الاسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي أبقيت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي ببديل الإيجار). يتضح من خلال النص عدم أحقية المؤجر في ممارسة حقه في الحبس والاسترداد للمنقولات إذا كانت تقتضيها حرفة المستأجر كالبضائع، أو هي من مستلزمات الحياة، أو إذا كانت تلك المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو المستأجر (.. التي طلب استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء كاملا.

• **حجز المؤجر تحفظيا على أموال المستأجر:** إذ يجوز للمؤجر الذي أجر ممتلكاته للغير أن يطلب من القضاء توقيع الحجز التحفظي على منقولات هذا الأخير الموجودة في العين المؤجرة وفاء للأجرة المستحقة، وهذا طبقا م 653 ق.إ.م.إ التي تنص على ما يلي: (يجوز لمؤجر المباني أن يحجز تحفظيا على منقولات مستأجريه الموجودة في هذه المباني وفاء للأجرة المستحقة عن الإيجار).

2/ الضمان الاتفاقي: ورد النص على هذا الضمان في م 500 ق.م.ج والتي تنص على ما يلي: (يمكن لأطراف الاتفاق على كفالة تضمن الوفاء ببديل الإيجار)¹.

يفهم من خلال النص أنه يمكن اتفاق للمتعاقدین أي المؤجر والمستأجر على تقديم كفالة تضمن الوفاء ببديل الإيجار، لكن المشرع لم يحدد هل هي كفالة مالية أو شخصية أي جاء المصطلح عاما مما يفهم منه النوعين.

فالكفالة المالية، هي المبلغ المالي الذي يقدمه المستأجر أثناء إبرام عقد الإيجار، أما الكفالة الشخصية، فيقصد منها تقديم المستأجر ضمان شخصي يضمن الوفاء بالأجرة إذا تعذر عليه الوفاء بدفع أقساط الإيجار².

¹ سي يوسف كجار زاهية حورية، المرجع السابق، ص 118_120

² المرجع نفسه، ص 120.

3/جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة: إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني أي دفع الأجرة كما يمكنه المطالبة بفسخ الإيجار وله المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه.

● **التنفيذ العيني:** إذا لم يقوم المستأجر بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر للجوء إلى القضاء و المطالبة بإجباره على التنفيذ العيني ويشترط لذلك أن يكون المؤجر قد أذّار المستأجر بالوفاء ولم يستجيب له .

إذا تنص م 164 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني على أنه : يجبر المدين بعد اذاره طبقا م 180 و 181 من ق.م.ج على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا¹.

الفسخ: يجوز للمؤجر أن يعدل عن طلب التنفيذ العيني ويعمد إلى طلب الفسخ بعدما كان قد أذّر المستأجر وتقاوس هذا الأخير في تنفيذ لالتزامه، غير أن ذلك قد لا يحدث ولا يستجيب القاضي لطلب الفسخ لماله من السلطة التقديرية في هذا الشأن كأن يرى أن إخلال المستأجر ضئيلا لا أهمية له ولا يتناسب مع فسخ العقد ويمنح المستأجر أجل للوفاء بالأجرة، وقد يتفق المتعاقدان على أن الإيجار يحدث مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة دون حاجة إلى حكم قضائي، لكن مثل هذا الاتفاق لا يعني المؤجر من القيام بإذار المستأجر ، أما إذا علق على

الشرط الفاسخ وهو عدم دفع المستأجر للأجرة، فبمجرد عدم الدفع يتحقق الشرط الفاسخ، و يزول عقد الإيجار دون قيام المؤجر بأذار المستأجر.

التعويض: بجانب طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي أصابته، وأهمها مصروفات رفع الدعوة وفوائد التأخير وفقا للقواعد العامة، وكذلك ما أصابه من ضرر لفسخ العقد قبل انتهاء مدته، كأن تبقى العين دون إيجار بغير تقصير من المؤجر.

وتطبيقا للقواعد العامة لا يستحق التعويض إلا بعد إذار المدين ما لم ينص على غير ذلك، ومن ثم لا بد من إذار المستأجر قبل أن يطالبه المؤجر بتعويض عن التأخير في سداد الأجرة².

ثالثا/التزام المؤجر برد العين المؤجرة :

¹اناصري الحاجة ، المرجع السابق،ص58.
²دلال فرج الله، فكرون خديجة،المرجع السابق ،ص65

1/ مضمون التزام برد العين.

رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار هو النتيجة الطبيعية لكون الإيجار لا يخول للمستأجر إلا الانتفاع بالعين المؤجرة خلال فترة مؤقتة في مدة الإيجار.

أ/ ما يجب على المستأجر رده :

إن عقد الإيجار يفرض دائما على المستأجر التزاما برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، أيا كان سبب انتهائه، ولو قبل انقضاء مدته نظرا لفسخه و بالطبيعة الحال يشمل الالتزام برد العين المؤجرة و ملاحقاتها.

إذا يشتمل رد العين المؤجرة ملاحقاتها، فيجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة ذاتها، فلا يجوز أن يرد للمؤجر شيئا آخر.

ب/ كيفية و زمان و مكان الرد:

كيفية الرد: الالتزام برد ما هو إلا الالتزام بتسليم ، ولذلك يتم بنفس الطريقة التي يتم بها التسليم للعين المؤجرة إلى المستأجر، ويتحقق ذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن في حيازتها بدون عائق ولا يلزم الرد أن يضع المؤجر يده عليها بالفعل، وإنما يكفي أن يخطر المستأجر بوضعها تحت تصرفه.

تنص م 503 من ق.م.ج: "على أن المستأجر أن يرد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم و يحزر و جهيا محضر أو بيان وصفي بذلك.

والمستأجر مسؤول فيما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت انه لا ينسب إليه".¹

مكان الرد : يتحدد مكان الرد مثل الالتزام بتسليم طبقا للقواعد العامة، وهو مكان العقد فيما يتعلق بالأشياء القيمة وموطن المستأجر وقت الرد، باعتباره المدين بالرد فيما يتعلق بالأشياء المثلية، و عليه فإن مكان الرد يتحدد بما اتفقا عليه المتعاقدان فإن لم يتفق حول مكان الرد وجب الرجوع في ذلك للعرف المعمول بيه.

ج/ زمان الرد: فهو وقت انتهاء الإيجار، فلا يجوز للمستأجر أن يتأخر عن هذا الوقت، كما أكد على ذلك نص م 06 من المرسوم التنفيذي 69/94 على أن المستأجر يلتزم بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء أجل الإيجار دون أعذار ولا إخطار سابق من المؤجر.²

2/ جزاء الإخلال بالالتزام بالرد.

¹ ناصري الحاجة، المرجع السابق ، ص 65

² ناصري الحاجة، المرجع السابق، ص 64_66.

في حالة ما أخل المستأجر بالتزامه، كأن يمتنع عن الرد أو التأخر فيه، أو رد العين منقوصة أو بها ضرر، كان للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني، وذلك طبقاً للقواعد العامة وله أن يطلب بالتعويض عما يصيبه من ضرر، وللمؤجر الحق في رفع دعوى شخصية بصفته مؤجر مطالباً فيها بتنفيذ التزام المستأجر عينا وهي دعوى الإخلاء .

وللمؤجر أن يطلب برد العين المؤجرة بدعوى عينية إذا كان مالك لها أو له حق عيني عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي وهي دعوى الاستحقاق التي ترفع إذا كانت العين المؤجرة عقاراً أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار أما في حالة رد العين عند انتهاء العقود بغير حالة تسلمها وفي هذه الحالة ليلتزم المستأجر بالتعويض إلا إذا اثبت أنه بدل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي.¹

المبحث الثاني: انتهاء عقد الإيجار.

عقد الإيجار كما مر علينا سلفاً هو من عقود المدة، إذا يكتسي الزمن دوراً مهماً في انعقاده أو فيما يرتبه من آثار، وكذلك يلعب الزمن دوراً حاسماً في انقضائه، ذلك استنفاد عقد الإيجار للمدة المحددة له، يعد السبب الطبيعي لانتهائه، ورغم ذلك، فإن هذا السبب ليس الوحيد، وإنما تود أسباب أخرى ينتهي الإيجار بتحقيقها قيل أن يبلغ مدته، وهذه الأسباب منها ما يشترك فيها عقد الإيجار مع غيره من العقود، فهي أسباب خاصة بالنسبة لعقد الإيجار، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وبأسباب عامة قبل انتهاء مدته في المطلب الأول، وإلى انتهاء عقد الإيجار لأسباب الخاصة في المطلب الثاني.²

المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وبأسباب عامة قبل انتهاء مدته.

ذكرنا سابقاً أن العقد الإيجار ينتهي نهاية طبيعية بانقضاء المدة التي حددها كل من المستأجر والمؤجر له، كما ينتهي أيضاً وفق الأسباب التي تنتهي بموجبها العقود الأخرى، وهي الأسباب التي تنص عليها القواعد العامة وتنظمها، وهذه الأسباب يمكن أن نقسمها إلى قسمين، أسباب إرادية تكون لإرادة الطرفين فيها، وأسباب غير إرادية لا تلعب إرادة المتعاقدين مجتمعة دور فيها، سيتم التطرق في هذا المطلب إلى انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته في الفرع الأول، وإلى انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل انتهاء مدته في الفرع الثاني.³

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته

¹ المرجع نفسه، ص 66.

² هلال شعوة، مرجع السابق ص 223.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 224.

حسب م 469 مكرر 1 ق.م.ج: "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة خاصة إلى تنبيه بالإخلاء." ومن خلال نص هذه المادة نستنتج أنه بمجرد انقضاء المدة المحددة لعقد الإيجار فإنه ينتهي وذلك بدون الحاجة إلى القيام بإجراءات أخرى.

أولاً: حالات الاتفاق و عدم الاتفاق على المدة في عقد الإيجار .

1_ حالات الاتفاق على مدة محددة لعقد الإيجار: إذا تم الاتفاق على مدة محددة لعقد الإيجار، ينقضي العقد بمجرد انتهاء تلك المدة و دون الحاجة لأي إجراء.

كالتنبيه بالإخلال قبل نهاية المدة وهو الطريق الطبيعي لانقضاء عقد الإيجار، طبقاً م469 مكرر 1ق.م.ج المذكورة أعلاه.

فإذا كان الأصل هو انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها، فإنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة و ذلك إما لسبب عائلي أو مهني وفي هذه الحالة يجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين ، إلا أن هناك حالات خاصة ينقضي فيها عقد الإيجار لانتهاء المدة، ومع ذلك يبقى المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة وهذا يتضح فيما يلي:

_ انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته، لكن المستأجر يبقى شاغلاً للمأجور دون مبرر شرعي ودون وجه حق، وفي هذه الحالة يحق للمؤجر المطالبة من القضاة بإخلائه من العين، لأن الأصل لا يجوز للمؤجر استعمال قوة، بل يجوز الحكم على المستأجر الغاصب للعين بالتعويض وهذا ما أشار إليه المشرع الجزائري في م 502 ق.م.ج.

_ بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، يعتبر إيجاباً ضمناً بتجديد عقد الإيجار ما لم يثبت العكس كأن يثبت أن بقاءه في العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار كان لمرض منعه من الانتقال .

وهذا ما يسمى بالتجديد الضمني لكن قد يتم تجديد العقد تجديداً صريحاً وذلك باتفاق المؤجر والمستأجر على إبرام عقد جديد وبشروط جديدة ومنها مدة الإيجار¹.

2_ في حالة الاتفاق على المدة مع الاشتراط التنبيه بالإخلاء: إذا كان الطرفان قد اتفقا على مدة محددة لعقد الإيجار واشترطاً لانتهائه أن يقوم أحدهما بالتنبيه الآخر قبل انتهاء مدة العقد بأجل معينة ففي هذه الحالة لا ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها إلا إذا استكمل إجراء آخر أي إذا قام أحد الطرفين بتنبيه الطرف الآخر بالإخلاء

3_ في حالة عدم الاتفاق على المدة: إذا لم يتفق الطرفان على مدة عقد الإيجار فنكون في هذه الحالة أمام عقد إيجار غير محدد المدة .

¹ سي يوسف كجار زاهية حورية، المرجع السابق، ص150.

فمثلا لو استأجر شخص عقار دون تحديد مدة العقد, لكن اتفق على أن تدفع الأجرة كل شهر وكانت مدة الإيجار شهرا واحدا قابل للتجديد في حالة انتهائه.¹

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء أي فترة من فتراته: يحق لكل من طرفي العلاقة الإيجاري "المؤجر والمستأجر" الاتفاق على إبرام عقد إيجار لمدة معلومة ومحددة, فقد يتفقان على إبرام عقد الإيجار لمدة معينة بالشهر أو بالسنوات, وقد يتفقان على تحديد مدة ويقومان بتقسيمها إلى فترات زمنية بحيث يحق لكل واحد منهما بمجرد مضي فترة من الفترات أن ينتهي عقد الإيجار وذلك شريطة التوجيه التنبيه بالإخلاء بالطرف الآخر في العقد قبل انقضاء فترة من فتراته.

مثال أن يحدد المتعاقدان مدة الإيجار بخمس سنوات مجازة إلى خمس سنوات فلكل واحد منهما الحق في إنهاء عقد الإيجار بمضي السنة الأولى أو الثانية أو الثالثة وذلك بموجب التنبيه بالإخلاء, فإذا لم يتم التنبيه من أحدهما إلى الطرف الآخر في العقد, ومرة كل المدة الرئاسية لعقد الإيجار فإن العقد ينتهي من تلقاء نفسه ومن دون توجيه التنبيه بالإخلاء, ويعد الإيجار الذي تنتهي مدته بهذه الطريقة إيجار محدد المدى وينتهي حتما بانقضاء خمس سنوات دون الحاجة لتنبيه بالإخلاء.²

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل انتهاء مدته .

عقد الإيجار مثل غيره من العقود التي تجري عليه أحكام القواعد العامة ومن بين تلك الأحكام العامة التي تطبق على عقد الإيجار, تلك التي تنظم أسباب انتهائه والتي سيتم التطرق إليها في هذا الفرع .

أولا: انتهاء عقد الإيجار لأسباب إرادية عامة

1_ انتهاء عقد الإيجار باتفاق سابق أو لاحق بين طرفيه:

بما أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا بالاتفاق طرفيه أو لأسباب التي يقرها القانون ولا يجوز نقض العقد ولا تعديله من جهة القاضي, فالعدالة تكمل إرادة المتعاقدين, لأن العقد وليد إرادتهما .

وعليه نجد أن الاتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية قبل انقضاء مدته ويكون بإرادة الطرفين فالعقد شريعتهم فلم الاتفاق على إنهاء العلاقة الإيجارية متى اتفقت إرادتهما على ذلك .

¹ المرجع نفسه, ص152.

² فاطمة الزهرة عروج/أحلام قاسمي, انتهاء عقد الإيجار المدني, مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية, جامعة العقيد أكلي محند أو الحاج /البويرة, 2016, ص13

في حالة ما إذا امتنع أحد الأطراف على القيام بالالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار فإن العقد يعتبر قابل للإبطال بحكم القانون .

كما من الممكن أن ينتهي عقد الإيجار باتفاق الطرفين وهذا الاتفاق قد يكون صريحا أو ضمنيا وقد ينتهي أيضا في العقود غير محددة المدة بامتناع أحد الطرفين عن رغبته بذلك هذا ما سمي بالفسخ بإرادة منفردة¹.

كما قد ينتهي عقد الإيجار إذا علق المتعاقدان التزامهما على شرط فاسخ هذا ما نصت عليه م203 ق.م.ج .

فمثال عن ذلك الشرط الفاسخ أن يتفق الطرفان المؤجر والمستأجر على قيام العلاقة الإيجارية بينهما ترتبها جميع الالتزامات الناشئة عن هذا العقد إلى غاية أن يتقدم المشتري للعين المؤجرة وحتى يكون هذا الشرط صحيح لا بد أن يقوم على أمر مستقبلي وممكن الوقوع وغير مخالف لنظام العام والآداب العامة فبمجرد تحقق هذا الشرط ينقضي العقد قبل انقضاء مدته هذا ما نصت عليه م207 ق.م.ج .

وهذا استنادا لمبدأ سلطان الإرادة فإن لكل من طرفين العلاقة الإيجارية إبرام عقود جديدة تربطهما قبل أن يبلغ المدة المحددة للعقد السابق بينهما وهذا ما يسمى "التقاييل" باعتبار هذا الأخير من العقود التي لا بد أن تتوفر فيه الشروط وأركان صحة العقد بما في ذلك أن تتوفر الأهلية اللازمة والقانونية للأطراف حتى يتمكن لإبرام هذا العقد².

ثانيا : انتهاء عقد الإيجار لأسباب لا إرادية عامة :

1_ انتهاء عقد الإيجار بسبب فسخه أو بطلانه :

طبقا لنص م119 من ق.م.ج فإنه يجوز للمتعاقد في العقود الملزمة للجانبين أن يطالب بفسخ العقد إذا أحل المتعاقد الآخر بتنفيذ التزاماته , غير أنه يشترط لتكون دعوة الفسخ مقبولة أن تكون طالبها قد نفذ الالتزامات التي وضعها العقد على عاتقه , وأن يقوم بإعذار المدين بتنفيذ التزاماته , ورغم ذلك فإن القاضي يملك السلطة التقديرية في الاستجابة إلى طلب الفسخ من عدمه .

وحسب القواعد العامة دائما فإنه قد يبطل عقد الإيجار إذا كانت إرادة أحد طرفيه معيبة أو كانت أهليته ناقصة , غير أن حق أبطال العقد يسقط إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس سنوات , تحسب في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه نقص الأهلية , وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكتشف المتعاقد أنه وقع فيه , وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه , وحسب نص م101 من

¹ فاطمة الزهرة عروش ، أحلام قاسيمي ، المرجع السابق ، ص11.

² فاطمة الزهرة عروش ، أحلام قاسيمي ، المرجع السابق، ص12.

ق.م.ج فإنه لا يجوز التمسك بالإبطال للغلط أو التدليس أو الإكراه إذا مضت 10 سنوات على إبرام العقد¹.

إذا كان العقد منذ البداية كان لسبب غير مشروع أو سبب مخالف لنظام العام أو أدأب العامة يكون باطلا بطلان مطلق

_ وتسقط دعوى البطلان بانقضاء 15 سنة من وقت إبرام العقد وهذا مانصت عليه م 102 من ق.م.ج .

2_ انتهاء عقد الإيجار بهلاك العين المؤجرة: تنص م 481 ق.م.ج على ما يلي: "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاك كلياً يفسخ عقد الإيجار بحكم القانون .

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

ونستخلص من نص هذه المادة أن المشرع يفرق بين حالتين من الهلاك: الهلاك الكلي والجزئي، حيث وردة الحديث في الفقرة الأولى على الهلاك الكلي والذي يفسخ به العقد ولم يحدد المشرع سبب الهلاك .

أما في حالة هلاك العين المؤجرة كلياً بقوة قاهرة أو حادث لم يكن متوقعاً (الهلاك المادي) ينتفي المحل وبالتالي تنتفي المنفعة ويفسخ العقد بقوة القانون .

أما إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً وبسبب خارجي كأن يكون قوة قاهرة أصبحت غير صالحة للاستعمال الكلي، فهنا يكون للمستأجر حق المطالبة تخفيض بدل الإيجار على نسبة الضرر أو فسخ الإيجار .

إذا هلكت العين المؤجرة هلاك قانونياً في حالة نزع ملكيتها للمنفعة العامة يفسخ العقد من تلقاء نفسه².

3_ اتحاد الذمة: إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر حل محل المؤجر، فينتهي العقد لاتحاد الذمة أي باجتماع صفتي الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة لدين واحد طبقاً للقواعد العامة .

4_ انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير :

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 230.

² سي يوسف كجار زهية حورية، المرجع السابق ص 153_154

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر غير المستأجر، فهنا نفرق بين ما إذا كان الإيجار ثابت التاريخ أو غير ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية .

فإذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية فهنا الخيار للمالك الجديد أي المشتري، فله أن ينهي مدة الإيجار وله إبقاء المدة حتى نهايتها .

أما إذا كان الإيجار ثابت التاريخ فتسري مدة الإيجار المتبقية في حق المالك الجديد .¹

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة

تعرض المشرع الجزائري لدراسة بعض حالات انقضاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة ، وذلك طبقا لنص م 496 مكرر 1 ق م ج التي تنص على ما يلي : " ... غير انه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ... " .

وسيتم التطرق في هذا المطلب إلى انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني في (الفرع الأول) ، و انتهاء عقد الإيجار بموت احد طرفيه في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني:

طبقا لنص م 469 مكرر 1 ق.م.ج : "ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بإخلاء .

غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين" .

ونستنتج من خلال نص المادة أن المشرع أعطى للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار إذا أعتزته أسباب عائلية أو مهنية

والتي سيتم التطرق إليها في هذا الفرع.

أولاً: انتهاء عقد الإيجار بسبب عائلي : بالإضافة إلى نص م 469 مكرر 1 المذكورة سلفا والتي منحت للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل بلوغ مدته لسبب عائلي ، فإن المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 269/94 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 يختر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ ، ويعد إنهاء عقد الإيجار لأسباب عائلية مما

¹المرجع نفسه .ص.ص154_155

²الرسوم التنفيذية رقم، 69/94 لمؤرخ في 7شوال 1414 هـ الموافق ل19 مارس 1994م ، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار .

أستحدثه المشرع بموجب تعديل القانون المدني بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007 إذا لم تكن نصوص الإيجار القديمة تعطي للمستأجر هذا الحق¹.

مثال زيادة أفراد عائلة المستأجر وعدم قدرة العين المؤجرة استيعاب عددهم مما يحتم على المستأجر أن يبحث على عين المؤجرة أوسع تفي حاجاته أو على عكس من ذلك، فقد يتناقص أفراد عائلة المستأجر نتيجة حادث أو مرض فتصبح العين المؤجرة أكبر من حاجته وأكثر تكلفة فيجعله ذلك ينهي عقد الإيجار ليستأجر عينا تتناسب مع وضعه الجديد .

_ ومن الأسباب العائلية التي يمكن أن يؤسس عليها طلب فسخ عقد الإيجار أيضا، التحاق أبناؤه بمؤسسة تعليمية بعيدة عن الدار المؤجرة نسبيا، وعدم توفر وسائل النقل التي تنقلهم إلى تلك المؤسسة، أو توفرها لكنها مكلفة للمستأجر فهذه الأسباب وغيرها تعطي للمستأجر 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 محضر قضائي، وذلك قبل شهرين من موعد إنهاء المستأجر لعقد الإيجار.²

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني.

في ظل التشريع القديم كانت م 513 تنص على إنهاء عقد الإيجار بسبب تغيير مكان الإقامة، فإذا اقتضى عمل المستأجر أن مكان إقامته جاز له أن يطلب إنهاء مسكنه لذا فإنه تطبيق هذا النص يقتضي توفر شروط الآتية :

_ أن تكون العين المؤجرة لسن المستأجر فإذا كان الغرض من الاستئجار ممارسة مهنة أو حرفة فلا يجوز للمستأجر طلب إنهاء العقد .

_ أن يكون الإيجار محدد المدى .

_ أن يقتضي عمل المستأجر تغيير محل إقامته ويتحقق ذلك إذا نقل المستأجر أو تم انتدابه للعمل بجهة أخرى غير التي يقيم فيها واقتضى ذلك منه الإقامة في الجهة التي نقل إليها.

إذا توفرت هذه الشروط كان للمستأجر حق طلب إنهاء عقد قبل انقضاء مدته على أن يراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء وفقا لما نصت به م475 من ق.م.ج.

أما في ظل التشريع الجديد فإن نص م 469 مكرر 1 ف2، وسع دائرة تطبيق حالة إنهاء عقد الإيجار من طرف المستأجر فمن كان عنده سبب عائلي أو مهني يجعله غير قادر على الاستمرار في استئجار العين، جاز له أن يخطر المؤجر برغبته في إنهاء عقد الإيجار بموجب محرر قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين .

¹ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 233_ 234

² المرجع نفسه، ص 234

ولعل من بين الأسباب العائلية ازدياد عدد أفراد الأسرة القاطنين مع المؤجر مما يجعل العين غير كافية لتلبية احتياجاتهم، إن الأسباب المهنية فقد ذكرنا أعلاه حالة تغيير مقر العمل.¹

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار بموت أحد طرفيه

تنص م 469 مكرر 2 من ق.م.ج انه: "لا ينتقل عقد الإيجار إلى الورثة".

القاعدة العامة لا ينتقل عقد الإيجار إلى الورثة، و استثناء جاز المشرع الجزائري استمراره وذلك إذا حدث أن توفي المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها ومع ذلك يجوز للخلف العام الذي أصبح مثقلا عليهم من حيث التكاليف، إلا أن القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد، ولو قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

أولاً: موت المستأجر. تنص م 469 مكرر 2 على أنه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة غير أنه في حالة وفاة المستأجر يستمر الإيجار إلى غاية انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين يقيمون في العادة معه (6 أشهر)، غير انه يجوز إنهاءه في حالة ما إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إليهم و أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم، و يتطلب ذلك تطبيق شرطين:

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

الشرط الثاني: وهو وجوب إخطار ورثة المستأجر المؤجر بموجب محرر قضائي و إشعاره برغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من موعد إنهاءه.

ثانياً: موت المؤجر.

وفاة المؤجر قبل انقضاء مدة الإيجار ليس من شأنه وفق القواعد العامة أن تنتهي عقد الإيجار مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك فيظل عقد الإيجار حتى بعد وفاة المؤجر ويبقى المستأجر ملزم بدفع أجرته إلى ورثة المؤجر الشرعيين إلى غاية انتهاء عقد الإيجار.

و منه يلاحظ أن ورثة المؤجر يحلون محله في جميع التزاماته اتجاه المستأجر، وذلك لا يكون إلا في حدود ما خلفه مورثهم

من تركة، فمثلاً تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ضمن التعويض، كما لهم أيضاً حق قبض ثمن إيجار العين وهذا لا بد أن تراعي في حالة إدارة المال الشائع الذي يؤول إلى مجتمعين مالم يبرم اتفاق يخالف ذلك.²

¹ سمير شهباني، المرجع السابق، ص 233

² ناصري الحاجة، المرجع السابق، ص 82

خلاصة الفصل الثاني:

حاولنا من خلال هذا الفصل تسليط الضوء على آثار عقد الإيجار, وهي عبارة عن مجموعة من الالتزامات و الحقوق التي ينشئها هذا العقد, حيث ينشئ من ناحية التزامات على عاتق المؤجر, تتلخص في: التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حسب المدة المتفق عليها, و هذا يقتضي منه تسليم العين بحالة تصلح للاستعمال, وصيانتها حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها, كما ينشأ عقد الإيجار من ناحية أخرى, التزامات على عاتق المستأجر, حيث يلتزم بالوفاء بالأجرة, و بالانتفاع بالشيء المؤجر على نحو لا يضر بالمؤجر, و برد العين المؤجرة و ملحقاتها.

وقد ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته غير أنه قد ينقضي قبل انقضاء مدته إذا توافرت أحد الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء الروابط الإيجارية عموماً, فضلاً عن ذلك فإن هنالك من الأسباب الخاصة بعقد الإيجار التي تؤدي إلى انتهائه قبل انتهاء مدته.

خاتمة:

في ختام دراستنا نستخلص أن النظام القانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري قد عرفا تطورا وتقدما بشكل ملحوظ في التشريع الجزائري، حيث قام المشرع بإصدار قانون جديد وهو القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الذي قام بموجبه بتعديل أحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ومن الملاحظ أن هذا التعديل الأخير قد مس مجمل النصوص المتعلقة بعقد الإيجار، كما قام المشرع بإلغاء العديد من المواد، ومن أبرز التعديلات التي أتى بها القانون الجديد هي أنه أصبح القانون يشترط الكتابة لانعقاد عقد الإيجار وهذا بموجب نص م467 من ق.م.ج إذا قارن عقد الإيجار قبل التعديل كان عقد الإيجار عقد رضائي يثبت بمجرد وصل إيجار وكان ينتقل إلى الورثة، وبعد التعديل أصبح عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة لا ينتقل إلى الورثة وأصبح عقد شكليا، وكما نستنتج أن المشرع الجزائري أبق مبدأ اتفاقية الأطراف في تحديد التزاماتهم وذلك حسب النظام العام والآداب العامة ولا يخفى أن عقد الإيجار يخول للمستأجر حق الانتفاع بالشيء، والمؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها والمستأجر يلتزم بدفع بدل الإيجار .

من خلال تبيان ماهية عقد الإيجار في التشريع الجزائري وكل التعديلات التي طرأت عليه، وتبيان أثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري توصلنا إلى مجمل من النتائج والاقتراحات .

النتائج:

- أعطت التعديلات الجديدة لمبدأ حرية التعاقد مكانة هامة ومرموقة في مجال الإيجارات ..
- اتجه القانون المدني إلى جعل عقد الإيجار عقدا شكليا بعدما كان رضائيا لاشتراط لانعقاده شكلا خاص .
- إن المشرع الجزائري قد حقق التوازن العقدي بموجب القانون المدني 05/07 بين المؤجر باعتباره مالكا ومستأجر .

التوصيات:

- يجب أن يتم تنظيم ملتقيات ودورات تكوينية والبحث من أجل مساهمة التعديلات والمستجدات التي تطرأ على عقد الإيجار
- ضرورة علم كل من المؤجر والمستأجر بجميع الإصلاحات والتعديلات الخاصة بأحكام عقد الإيجار وذلك باستمرار العلاقة الإيجارية.
- إثراء المكتبات في موضوع الدراسة .
- إقامة ندوات علمية لي فهم الموضوع بالإضافة إلى الأيام الدراسية المتخصصة في هذا الموضوع .

الحمد لله وحده // لدى الأستاذ..... الموثق بمكتب التوثيق ، والموقع
أسفله.

. حضر .

المؤجر (ة) / السيد(ة) :.....

• المولود(ة) : ب..... "....." بتاريخ :.....

• حسب شهادة ميلاده رقم :.....

• الساكن(ة) : ب.....

• الحامل(ة) : لبطاقة التعريف لرخصة السياقة رقم :.....

• الصادر(ة) : عن دائرة بتاريخ :.....

و الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه أجر بموجب هذا العقد ملتزما بكل الضمانات
القانونية و العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لمدة :....."....." شهرا مغلقة غير
قابلة للتجديد إبتداء من تاريخ.....

المستأجر (ة) / السيد(ة) :.....

• المولود(ة) : ب..... "....." بتاريخ :.....

• حسب شهادة ميلاده رقم :.....

• الساكن(ة) : ب.....

• الحامل(ة) : لبطاقة التعريف لرخصة السياقة رقم :.....

• الصادر(ة) : عن دائرة بتاريخ :.....

العاخر و القابل بنفسه لخروط العقد و المجل المعين فيما يلي .

. التعيين .

محل تجاري يحمل رقم "....." صالح و مخصص للتجارة كائن بتراب بلدية
دائرة..... ولاية يقع بالمكان المسمى مساحته الإجمالية حوالي
..... متر مربع (..... م²)

. هذا المتجر يملكه المؤجر .

أولا / بالنسبة للأرض : فبطريق التنازل من بلدية بموجب عقد إداري

تلقاه رئيس بلدية بتاريخ تحت رقم

ثانيا / أما البناءات : فقد أقامها من ماله الخاص بموجب رخصة البناء رقم

..... المسلمة له من نفس البلدية بتاريخ

و كما يوجد هذا المتجر يمتد و يسترسل مع جميع منافعه و مرافقه من غير إستثناء أو تحفظ و هو
معروف أتم المعرفة من الطرف المستأجر الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه رآه و عاينه و قبل به
بالحالة التي هو عليها الآن ، من غير شرط أو قيد .

. مقابل الأيجار .

تم هذا الأيجار و قبله الطرفان لقاء أجرة شهرية قدرها دينار جزائري)

..... (دج) ،

[عند دفعها كل شهر]

إلتزم الطرف المستأجر بأدائها للطرف المؤجر شهريا في أول كل شهر دون تأخير .

[عند دفعها كاملة جملة واحدة]

أداها الطرف المستأجر للطرف المؤجر المعترف بذلك كلها جملة واحدة على وجه التسبيق عن كامل المدة المعنية أعلاه خارج المكتب و دون نظر أو معاينة الموثق الموقع أسفله و هذا إبراء تام و نهائي عنها

[عند دفع قسط و بقاء قسط آخر]

دفع منها الطرف المستأجر مقابل الإيجار عن مدة أما الباقي من مقابل الإيجار فقد يلتزم بدفعه

و حول مقابل الإيجار وجه الاتفاق على ما يلي :

أ و لا / تؤدي مبالغ الإيجار بالمتجر المؤجر نقدا مقابل وصل لا يمكن آخر ولا بكيفية أخرى **ثانها /** عند عدم أداء مقابل الإيجار لشهر واحد بعد حلول أجله ، أو عدم تنفيذ شرط واحد من الشروط التالي ذكرها يفسخ هذا الإيجار حتما إن شاء الطرف المؤجر ذلك بعد مضي شهر على التنبيه بالدفع بقي بدون جدوى تضمن نيته الصريحة باستعمال هذا الشرط و هذا رغم كل إيداع أو عرض لاحقين و اتفق الطرفان في هذا الشأن على إختصاص السيد قاضي محكمة موقع العقار للحكم بمجرد أمر إستعجالي إضافة إلي وجوب إنذار مسبق لكل طرف قبل نهاية المدة بستة أشهر برسالة مضمنة أو عن طريق المحضر القضائي :

(أ) يفسخ هذا الإيجار في حالتي عدم الدفع بعد أمر بالأداء أو عدم التنفيذ بعد إنذار.

(ب) يطرد الطرف المستأجر و كل من هو حال من طرفه إن اقتضى الحال.

- التكاليف و الشروط -

تم هذا الإيجار و قبله الطرفان وفق الشروط و الإلتزامات القانونية و العادية المتبعة في مثل هذا الشأن لاسيما التالية التي يلتزم الطرف المستأجر بالقيام بها و تنفيذها و هي :

أولا / يأخذ المتجر المعين أعلاه المؤجر بموجب هذا العقد بالحالة التي هو عليها الآن و يصونه و يحافظ عليه بالترميمات الواجبة بحيث يعيده عند نهاية الإيجار على الحالة التي أخذها عليها ، و له الحرية في إحداث ما يراه صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند نهاية أمد الإيجار مطالبة الطرف المؤجر بأي تعويض عن التحسينات التي أضافها .

ثانها / لا يسوغ له إحداث أي تغيير أو هدم أو فنتج حدار أو نافذة إلا بالإذن الكتابي الصريح للمؤجر ، و يتحمل المضايقات و يترك القيام بأعمال الترميم كبيرة كانت أو صغيرة و كذا التغييرات و التحسينات و البناءات الجديدة التي يرى المؤجر ضرورتها و لو تجاوزت مدتها أربعين يوما دون أن يكون له حق المطالبة بأي تعويض أو تخفيض الإيجار .

ثالثا / يؤدي الضرائب و الرسوم و سائر التكاليف التي يؤديها المستأجرون عادة ، لا سيما مصاريف إستهلاكه من الماء و الكهرباء و الهاتف عند الإقتضاء .

رابعا / لا يجوز له الرجوع على الطرف المؤجر في حالة وقوع أية حوادث في المحل المؤجر سواء له أو لعماله أو لزيائته ، كما لا يجوز له التنازل عن حقه في الإيجار الحالي أو تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بإذن كتابي صريح من الطرف المؤجر .

خامسا / في حالة الإفلاس أو التسوية القضائية للطرف المستأجر يفسخ هذا الإيجار بقوة القانون ابتداء من تاريخ الحكم بالتفليس إن بدا ذلك للمؤجر و لا يكون لدائنيه مواصلة الإستغلال بشخص آخر يختارونه و لا يكون له التنازل عن حقه في الإيجار للمدة الباقية .

سادسا / كما يلتزم الطرف المؤجر من جهته بصيانة المحل المؤجر بحيث يبقية على حالته الراهنة ليستطيع الطرف المستأجر إستغلاله حسبما أعد له دون شغب أو تعرض أو منازعة منه

سابعاً و أخيراً / يلتزم الطرف المستأجر بدفع سائر المصاريف و الحقوق و الأتعاب التوثيقية الواجبة على هذا العقد و توابعه القانونية بما في ذلك نسخة تنفيذية للطرف المؤجر .

.الموطن .

لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه القانونية و العادية ، إتخذ كل طرف موطناً له مقر سكنه المذكور أعلاه ، يمكن مخاطبته فيه عند اللزوم .

التأمين على الكوارث الطبيعية :

طبقاً للأمر رقم 12/03 الصادر في 26 أوت 2003 المتضمن إجبارية التأمين على الكوارث الطبيعية فإن الطرف المؤجر قدم لنا عقد تأمين من يحمل رقم مؤرخ في

.تخصيص الأماكن .

إتفق الطرفان على إستغلال المحل المؤجر.....و لا يجوز للطرف المستأجر تغيير التخصيص المذكور إلا بالموافقة الصريحة و الكتابية للطرف المؤجر .

[في حالة عدم وجود الضمان]

.الضمان .

تم هذا العقد و رضي به الطرفان دون أي مبلغ ضمان ، حيث صرح الطرف المؤجر للموثق الموقع أسفله، بعد تنبيهه لذلك، أنه يعفى الطرف المستأجر من دفع أي مبلغ على وجه الضمان .

[في حالة وجود الضمان]

.الضمان .

لأجل أمن و ضمان تنفيذ شروط هذا العقد و خاصة أداء مقابل الإيجار و إعادة المسكن المؤجر في حالة حسنة سلم الطرف المستأجر بوجه الضمان للطرف المؤجر المعترف بذلك التسليم مبلغاً قدره :دينار جزائري(..... دج) .

يسترجعه الطرف المستأجر عند نهاية الإيجار بعد التأكد من حسن إحترام الشروط القانونية الواردة بالعقد أعلاه و تسديد جميع ما بذمته من التكاليف .

.الحالة المدنية .

صرح الطرف المؤجر تحت طائلة العقوبات القانونية جازماً أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية و أنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنه غير متزوج أو محتمل أن تمسه النصوص المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني و أن المحل المؤجر حالياً بموجب هذا العقد ، خال و سالم من أي احتلال أو دين أو تبعية .

.تلاوة القوانين والتأجيلات .

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد 113 ، 119 ، 133 ، 134 من قانون التسجيل المعدل و المتمم فصرح كلا الطرفين بعد إستجوابهما كل على حدة ، جازمين تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يتضمن كامل القيمة الحقيقية للأجرة الشهرية المتفق عليها بين الطرفين و أكد الموثق الموقع أسفله بدوره ، أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغير أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه .

.إثباتاً لما ذكر .

- حضر و إتفق بمكتب التوثيق ببرج الصيفان الجزائر .

- في سنة ثمانية وألفين .

- و في يوم :

- و بعد التلاوة بصم و وقع الحاضرون مع الموثق .

عدد الصفحات : (03)

عدد التثبيطات : ()

عدد التخرجات : ()

الموثق

[01] رقم القرار: 30663	(ت.م) ضد: (ب.م)
تاريخ القرار: 1983/03/02	نشرة القضاة، 1985، عدد 1، ص: 83

الموضوع: إيجار محل معد كقراج.

المرجع: المادة 514 ق.م.

المبدأ: إيجار محل معد كقراج - مثل هذا المحل لا يستفيد صاحبه بحق البقاء الذي نصت عليه المادة 514 ق.م - ولا يستفيد بحق تجديد العقد الذي تنص المادة 161 وما بعدها من ق.ت - تنبيه بالإخلاء - إن التنبيه بالإخلاء الرامي إلى إنهاء العقد لا يتطلب ذكر أسباب.

المجلس الأعلى

في جلسته العلنية المنعقدة بمقره الكائن بقصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر العاصمة.

بعد المداولة القانونية أصدر القرار التالي نصه.

بناء على المواد 231 و233 و239 و244 و257 وما يليها من ق.إ.م.

وبعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف القضية وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 1982/03/20.

وبعد الاستماع إلى السيد العقون الأخضر الرئيس والقاضي المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بوعروج المحامي العام في طلباته المكتوبة.

حيث طعن (ت.م) بطريق النقض في قرار أصدره مجلس مستغانم في 1981/03/18 قضى فيه بإلغاء الحكم المعاد القاضي على المطعون ضده بالخروج من محل معد كقراج.

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

حيث يستند الطاعن في طلبه إلى ثلاثة أوجه.

الوجه الأول: المأخوذ من خرق المادة 144 من ق.إ.م وانعدام الأساس القانوني والتصوير في تسبيب ذلك لأن مجلس مستغانم لم يذكر النصوص التي استند إليها لتبرير قضاءه برفض دعوى العارض - ثانياً أن القرار جاء قاصراً في التعليل لأنه لم يرد على وسائل الطاعن فإن المحل لا ينطبق عليه التشريع الخاص بحق البقاء في ميدان السكن أو حق التجديد في ميدان المحلات التجارية.

الوجه الثاني: المأخوذ من خرق المادة 474 ق.م ذلك لأن مجلس مستغانم غاب على العارض إرساله تنبيه بالإخلاء واتخذ هذا التنبيه ذريعة لإبطال دعوى العارض.

عن الوجهين معا:

حيث يبين من القرار المطعون فيه أن المحل الذي يستأجره (ب.م) هو محل معد "كقراج" كما أثبتت ذلك معاينة المحكمة.

حيث أن مثل هذا المحل لا يستفيد صاحبه بحق البقاء الذي تنص عليه المادة 514 وما بعدها من ق.م. كما أنه لا يستفيد بحق التجديد الذي تنص عليه المادة 169 وما بعدها من ق.ت.

حيث أن الطاعن كان قد أنهى عقد الإيجار بتنبيه بالإخلاء طبقا للقانون مراعى فيه الآجال العرفية التي تنص عليها المادتان 474 و475 ق.م وفي غاية 1976/04/15 صار العقد منتهيا وصار (ب.م) شاغلا بدون حق ولا سند.

حيث أن التنبيه بالإخلاء الرامي إلى إنهاء العقد لا يتطلب ذكر أسباب هذا ولما قضى مجلس مستغانم بإلغاء الحكم المعاد اعتمادا على كون المؤجر لم يوضح الأسباب التي جعلته يطلب استرجاع محله متسائلا عن ضرورة التنبيه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقض قرار بدون حاجة لبحث باقي الأوجه.

فلهذه الأسباب

قرر المجلس الأعلى: نقض وإبطال القرار الصادر بتاريخ 1981/03/18 من مجلس قضاء مستغانم وأعاد القضية والأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدوره وللفصل أحال القضية على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى. وحكم على المطعون ضده بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في جلسته العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني من شهر مارس سنة ثلاثة وثمانين وتسعمائة وألف ميلادية من قبل المجلس الأعلى (الغرفة المدنية) المترتبة من السادة:

العقون الأخضر	الرئيس والقاضي المقرر
فضيل عبد القادر	المستشار
لبنى مختار	المستشار

وبحضور السيد: بوعروج المحامي العام وبمساعدة السيد: قراندي عمر كاتب الضبط.

01/ سورة القصص، الآية 26.

ب/ السنة.

01/ حديث عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما، رواه ابن ماجه و صححه الألباني.

ثانيا/المراجع المتخصصة.

أ/الكتب

- 1) سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني (فقها وتشريعا وقضاء)، د.ج، ط1، جسور لنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 2) سمير تناغو، عقد الإيجار تشريع جديد مقترح لمراجعة وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا المساكنة الباب الخلفي لتهرب من أحكام المحكمة الدستورية العليا أحدث القوانين و أحكام محكمة النقض، ط1، توزيع منشأة المعارف جلال حزي و شركاه، الإسكندرية، 2008.
- 3) السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار و العارية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 4) سي يوسف كجار زهية حورية، الموجز في عقد الإيجار في ضوء القانون المدني، ط1، بيت الأفكار، الجزائر، 2022.
- 5) علي هذي العبيدي، العقود المسماة، البيع وإيجار، و قانون المالكين و المستأجرين، دار الثقافة، عمان، 2010.
- 6) كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة، ج2، مطبعة منصور، الجزائر، 2022.
- 7) محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، ج3، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، بيروت، 1995.
- 8) نابيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، ج2، ط1، دار النهضة العربية، بيروت، 1998.
- 9) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسور لنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثالثا: الأطروحات و المذكرات

أ/أطروحات:

- 01_ ناجية بن عودة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة الطور الثالث في الحقوق تخصص القانون المدني المعمق، جامعة مستغانم كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2019.

1_أدرار سعاد ,منصوري سلوى , عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري,مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر شعبة قانون الخاص ,جامعة عبد الرحمان ميرة _بجاية ,كلية الحقوق والعلوم السياسية, 2012_2013.

2_الحاجة نصري ,أحكام عقد الإيجار المدني وفق التشريع الجزائري ,مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر ,ميدان الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص ,جامعة عبد الحميد بن باديس ,مستغانم, 20_10_2020.

3_دلال فرج الله ,فكرون خديجة , أثار عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري ,مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر, فرع العلوم السياسية تخصص قانون أعمال, 2022.

4_فاطمة الزهرة عروج ,أحلام قاسيمي ,إنهاء عقد الإيجار ,مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية ,جامعة العقيد أكلي محند أوالحاج ,البويرة , 2016.

5_محمد أخضري ,عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري ,مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ,تخصص قانون العقاري ,جامعة زيان عاشور,الجلفة ,كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق , 2016_2017.

6_هاجر مروى ونوقي,إيمان خيرة عرار, أثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري ,مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر , تخصص قانون أعمال ,جامعة زيان عاشور ,الجلفة,كلية الحقوق والعلوم السياسية, 2022.

رابعاً: الأوامر والقوانين.

أ/الأوامر:

1_الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني الجزائري ,المؤرخ في 26_7_1975,ج.ر.ج,ع78المؤرخ في 30سبتمبر 1975. المعدل والمتمم.

ب/القوانين

1/ القانون رقم 07/05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428هـ الموافق ل 13 ماي 2007، المعدل والمتمم بالقانون المدني ج.ر.ج عدد 31 .
خامساً: النصوص التشريعية.

أ/ المرسوم:

1_ المرسوم التنفيذي 76/147,متضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر,المؤرخ في 23/10/1976,ج.ر.ج.ع 251.

2_ المرسوم التشريعي 03/93, المتضمن النشاط العقاري, المؤرخ في 7 رمضان 1413 الموافق ل1993/3/1, ج.ر.ج, ع14 مؤرخة في 2011/3/6.

سادسا:

أ/المقالات:

- 1) أمينة غرمول, شكل وحجية العلاقات الإيجارية في ظل القانون رقم 05_07, دراسة تحليلية على ضوء نصوص التشريع و الاجتهاد القضائي, مجلة الحقوق والعلوم السياسية, معهد العلوم القانونية والإدارية, المركز الجامعي بن يحيى الونشريسي, تيسمسيلت, الجزائر, ديسمبر 2017, ع4, مستغانم (الجزائر).
- 2) سيار عز الدين, التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا لقانون رقم 05_07, المعدل والمتمم لقانون المدني, الدراسات القانونية المقارنة, مجلد 2, ع1, 1_5_2016.
- 3) قاسي نجاة, عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليها, مجلة القانون المجتمع والسلطة, 2020, مجلد 9, ع1, جامعة وهران 2, 24_2_2020.
- 4) همساس مسعودة, براهيم سيهام, صحة التراضي في عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري, مجلة القانون والعلوم السياسية, مجلد 7, ع2, المركز الجامعي أحمد صالح بالنعامة (الجزائر), 2021.

ب /محاضرات.

- 1) دليلة معزوز, محاضرات في العقود الخاصة لعقد الإيجار, أقيت على طلبة ثالثة ليسانس قانون الخاص, جامعة أكلي محند أولحاج, البويرة, كلية الحقوق والعلوم السياسية, 2021/2020.

سبعا: مواقع الانترنت.

WWW.asjp.com_1

أ	كلمة شكر و عرفان
ب-ج	الإهداء
د	قائمة المختصرات
3-1	مقدمة
4	الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار في التشريع الجزائري
6	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار في التشريع الجزائري
6	المطلب الأول: التعرف الفقهي والقانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري
6	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الإيجار في التشريع الجزائري
7	الفرع الثاني: تعريف القانوني لعقد الإيجار في التشريع الجزائري
7	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار في التشريع الجزائري
7	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار في التشريع الجزائري
8	الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود
10	المطلب الثالث: خصائص وأهمية عقد الإيجار في التشريع الجزائري
10	الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار في التشريع الجزائري
13	الفرع الثاني: أهمية عقد الإيجار في التشريع الجزائري
14	المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار في التشريع الجزائري
14	المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار
14	الفرع الأول: المسائل التي يتفق عليها الطرفان في عقد الإيجار
15	الفرع الثاني: التعبير عن الإرادة والأهلية في عقد الإيجار
17	المطلب الثاني: المحل في عقد الإيجار
18	الفرع الأول: العين المؤجرة والمدة في عقد الإيجار
21	الفرع الثاني: الأجرة في عقد الإيجار
23	المطلب الثالث: السبب والشكلية في عقد الإيجار
23	الفرع الأول: السبب في عقد الإيجار
23	الفرع الثاني: الشكلية في عقد الإيجار
28	الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري
30	المبحث الأول: التزامات الناتجة عن عقد الإيجار

30	المطلب الأول:التزامات المؤجر
30	الفرع الأول:التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر و ضمان التعرض
39	الفرع الثاني:التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية وصيانة العين المؤجرة
45	المطلب الثاني:التزامات المستأجر
45	الفرع الأول:التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها
48	الفرع الثاني:التزام المستأجر بعدم إجراء تغيير عن العين المؤجرة والتزامه بدفع بدل الإيجار ورد العين المؤجرة
57	المبحث الثاني:إنهاء عقد الإيجار في التشريع الجزائري
57	المطلب الأول:إنهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وبأسباب عامة قبل إنتهاء مدته
57	الفرع الأول: إنتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته
59	الفرع الثاني:إنهاء عقد الإيجار لأسباب عامة قبل إنتهاء مدته
62	المطلب الثاني:إنهاء عقد الإيجار لأسباب خاصة
62	الفرع الأول:إنهاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني
64	الفرع الثاني:إنهاء عقد الإيجار بموت أحد طرفيه
68-67	الخاتمة
76-71	الملاحق
80-77	قائمة المصادر والمراجع
82-81	فهرس المحتويات

ملخص الدراسة

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

وقد اهتم به مجموعة من التشريعات خاصة بتنوع محله سواء كان عقار أو منقولاً، وكذلك اهتم به المشرع الجزائري وهذا يظهر من خلال التعديلات التي جاء بها بموجب القانون رقم 05/07 الذي يعد بمثابة نقطة التحول التي ترجمت بوادر التوجه الجديد الذي تبنته الجزائر، فقام بإحداث التوازن بين مصالح الأطراف المؤجر و المستأجر في عقد الإيجار، وكذلك أحدث التوازن بين الحقوق والالتزامات الطرفين، وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري تبنى مبدأ سلطان الإرادة وحرية الأشخاص في عقد الإيجار، ويعد الزمن السبب الطبيعي لانتهاء عقد الإيجار، ورغم ذلك فإن هذا السبب ليس الوحيد، وإنما توجد أسباب أخرى ينتهي الإيجار بتحققها قبل أن يبلغ مدته، وهذه الأسباب منها ما يشترك فيها عقد الإيجار مع غيره من العقود، فتوصف بأنها أسباب عامة ومنها ما أفرد به المشرع عقد الإيجار دون غيره من العقود، فهي أسباب خاصة بالنسبة لعقد الإيجار.

الكلمات المفتاحية: الإيجار المدني، العقد، المؤجر، المستأجر، الالتزامات

Summary

The lease contract is one of the also known as contracts, and the most widely dealt with among people. The Algerian legislator, like the rest of counterparts, allocated it with numerous and precise texts that dealt with most aspects of this contract. A group of legislations paid attention to it, especially to the diversity of its subject matter, whether it was real estate or movable property. The Algerian legislator also paid attention to it, and this appears through the amendments that he made pursuant to Law No. 07/05, which is considered a turning point that translated the signs of the new trend that Algeria adopted. So, he By creating a balance between the interests of the lessor and the lessee parties in the lease contract, and also creating a balance between the rights and obligations of the two parties, and therefore it can be said that the Algerian legislator adopted the principle of the power of will and freedom of people in the lease contract, and time is the natural reason for the expiration of the lease contract, and despite this, this reason is not The only reason, but there are other reasons that the lease ends before it reaches its term, and these reasons include what is common, in which the lease contract is combined with other contracts, they are described as general reasons, including those that the legislator has singled out the lease contract to the exclusion of other contracts. They are specific reasons for the lease contract.

Keywords: Civil Lease, Contract, Lessor, Lessee, Obligations