



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور - خنشلة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عقد الايجار في القانون المدني الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

إشراف:

- د. بوخيرة حسين

إعداد الطلبة:

- الهيص خلود

- حوت مهنية

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الاصلية	الصفة
حشوف لبنى	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور خنشلة	رئيسا
بوخيرة حسين	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور خنشلة	مشرفا ومقررا
كواشي مراد	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور خنشلة	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2025-2026



شكر وعرفان

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل المتواضع، فله الحمد والشكر على نعمه التي لا تعد ولا تحصى.

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة ولم يبخل علينا بتوجيهاته القيمة ونصائحه السديدة، والتي كان لها الأثر الكبير في توجيه مسار هذا العمل وتصويبه في كل مرحلة، فجزاه الله عنا كل الجزاء.

كما أتوجه بخالص الشكر إلى أساتذتي الأفاضل بكلية الحقوق بجامعة عباس لغرور - خنشة - الذين كان لهم الفضل في تكويني العلمي والمعرفي خلال سنوات الدراسة، وساهموا في تنمية معارفنا في مجال القانون ولا يفوتني أن أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد، سواء بالدعم المعنوي أو بالتشجيع أو بالنصيحة، فكل واحد منهم بصفة في هذا الإنجاز ولو كانت بسيطة.

وفي الأخير لا يسعني إلا أن أسأل الله تعالى أن يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم وأن ينفع به، وأن يكون خطوة نحو المزيد من النجاح والتوفيق.

الإهداء

بعد سنوات من الاجتهاد والسعي المتواصل، سنوات حلت في طياتها التعب
إلى من كان سندي في هذه الحياة، إلى من علمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والتعب،
إلى والديّ العزيزين حفظهما الله ورعاهما، أهدي هذا العمل المتواضع عربون حب وامتنان .

إلى أخي وأخواتي اللذين كان لي عوناً وسنداً في كل مراحل دراستي.

إلى كل من آمن بي وشجعني ولو بكلمة وكان سبباً في استمرار مسيرتي العلمية.

إلى كل من يحمل في قلبه حلماً ويسعى لتحقيقه رغم الصعاب.

أهي ثمرة جهدي هذا.

الإهداء

إلى نفسي أولاً...

إلى تلك التي مشيت في طريق لم يكن سهلاً، وتعثرت كثيراً لكنها كانت في كل مرة تختار أن تقوم من جديد، إلى الروح التي حملت أحلامها بصمت، وكأنها وعد لا يكسر، إلى القلب الذي لم يتخلى عن حلم الطفولة رغم كل الظروف، ها أنا اليوم أصل... لا كاملاً، لكنني وصلت بما يكفي لأفخر بذلك.

إلى الذين تكبدوا عناء مجيئي إلى هذا العالم... وعرفوني عندما لم أعرف نفسي، قبل أن يعرفني أحد، إلى الذين أحبوني حباً سرمدياً حانياً غير مشروط، إلى النور الذي يضيء حتمتي عندما تطفئني الأيام والظروف، إلى الغيمة التي تظللني وتسقيني دون إنتظار مقابل... إلى الأيدي التي تمسكني كلما تعثرت، وتعيدني للطريق كلما انحرفت عنه... إلى عائلتي...

إلى أمي وأبي...

إلى أول نبض أمان، وأصدق دعاء، إلى من كانوا يؤمنون بي حتى عندما كنت أشك بنفسي، إلى من زرعوا فيّ أن المستحيل مجرد فكرة... أنتم البداية وكل الفضل بعد الله. إلى طفلتي عائشة...

إلى الحلم الصغير الذي صار سبباً أكبر للاستمرار، إلى العيون التي أرى فيها مستقبلاً مختلفاً وجميلاً، أهدك أن هذا الطريق كان لأجلك... ليكون القادم أوسع وأجمل وأقوى. دون أن أنسى فرحتي الأولى إبني ساجد وابنتي إسراء. إلى زوجي...

إلى السند الذي لا يخذل، واليد التي تمسك قبلي أن أسقط، كنت دائماً جزءاً من قوتي حتى عندما لم أتكلم... إلى من شاركني الطريق بكل ما فيه... إلى من كان في السنوات العجاف سحراً تُمطر في وقت الجفاف... شكراً لأنك كنت من الذين يصنعون فرقاً حقيقياً في الطريق.

إلى رفاق الخطوة الأولى والخطوة ما قبل الأخيرة، زملائي كلاً باسمه وصفته... إلى دكتورنا وأستاذنا "بوخيرة حسين"

إلى اليد التي لم تبخل يوماً بالعطاء، والقلب الذي فتح لنا أبواب المعرفة بلا حدود، شكراً لأنك كنت دائماً واقعياً ليكون العمل بهذه الصورة. إلى منارة العلم والعلماء، إلى الصرح الشامخ... كلية الحقوق والعلوم السياسية بـ جامعة عباس لغرور خنشلة.

إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة، إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة... أساتذتنا الأفاضل. وأخيراً... إلى نفسي مرة أخرى، لا أقول أن الرحلة انتهت، لكنني أثبتت أن الحلم الذي كان يوماً بعيداً... أصبح حقيقة، واقفة على أرض العلم نفسه مبتسمة فخورة بما قدمته لنفسي.

حَقِّقْ

مقدمة:

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة التي نظمها القانون المدني الجزائري، لما له من دور أساسي في الحياة اليومية إذ يسمح للأفراد بالانتفاع بالأشياء دون الحاجة إلى تملكها سواء تعلق الأمر بالعقارات كالسكنات والمحلات التجارية أو بالمنقولات، ومع التطور الاقتصادي والاجتماعي، تزايدت أهمية هذا العقد، خاصة في ظل الطلب المتزايد على السكن والخدمات، مما جعله من أكثر العقود تداول بين الأفراد.

أهمية الموضوع:

تبرز أهمية عقد الإيجار من خلال كونه يحقق نوعا من التوازن بين طرفين متقابلين في المصالح، فالمؤجر يسعى إلى استثمار ملكه وتحقيق منفعة مالية، بينما يهدف المستأجر إلى الانتفاع بالعين المؤجرة دون تحمل عبئ التملك وتكاليفه، غير أن هذه العلاقة التعاقدية قد تثير العديد من الإشكالات القانونية والنزاعات العملية، خاصة فيما يتعلق بتنفيذ الالتزامات أو تفسير بنود العقد، أو انقضاءه قبل انتهاء مدته.

وقد تدخل المشرع الجزائري من خلال القانون المدني ليضع إطارا قانونيا ينظم عقد الإيجار محددا مفهومه وأركانه وشروط مدته، وكذا الآثار المترتبة عنه بالنسبة للطرفين، إضافة إلى بيان أسباب انقضائه، ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات. وضمان حماية قانونية متوازنة لكل من المؤجر والمستأجر، بما يتماشى مع متطلبات الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

كما نجد أن عقد الإيجار هو أكثر العقود شيوعا بين الأشخاص فقلما نجد شخصا في المجتمع لا يكون مؤجرا أو مستأجرا، ولذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يستل على طائفتين المؤجرين والمستأجرين وكلا من الطائفتين تدخل في علاقة مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل التواصل بينهم مستمرا مما قد يثير بعض المنازعات.

أسباب اختيار الموضوع:

أولاً: الأسباب الذاتية:

تعود الأسباب الذاتية لاختيار موضوع عقد الإيجار إلى الاهتمام بمجال العقود المدنية بصفة عامة، والرغبة في دراسته أهم العقود المسماة وأكثرها تداول في الحياة اليومية، كما أن هذا الموضوع يتيح الانتفاع بالأشياء دون تملكها، وهو ما يساهم في تعزيز الجانب المعرفي والتطبيقي في التكوين القانوني.

بالإضافة إلى الرغبة في الإلمام بالإطار القانوني الذي يحكم المعاملات الإيجارية، وفهم كيفية حماية كل من المؤجر والمستأجر، شكل دافعا أساسيا لاختيار هذا الموضوع.

ثانياً: الأسباب الموضوعية

تتمثل الأسباب الموضوعية في الأهمية الكبيرة التي يكتسبها عقد الإيجار في الواقع العملي، باعتباره من أكثر العقود انتشارا في المجتمع، خاصة في مجال السكن والعقارات والتجارة كما أن كثرة النزاعات القضائية المتعلقة بعقد الإيجار، سواء من حيث تنفيذ الالتزامات أو إنهاء العلاقة التعاقدية تجعل من دراسة هذا الموضوع ضرورة عملية وقانونية لفهم الإشكال التي يطرحها.

إضافة إلى ذلك فإن التطور الاجتماعي والاقتصادي وزيادة الطلب على السكن والمحلات التجارية جعل من عقد الإيجار عقدا محوريا يحتاج إلى تحليل قانوني دقيق يبرز مدى فعالية التنظيم التشريعي الجزائري في تحقيق التوازن بين أطرافه.

المنهج المتبع:

اعتمدنا في هذه الدراسة على مجموعة من المناهج العلمية التي تتماشى مع طبيعة عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، وذلك بهدف الإحاطة بجوانبها النظرية والتطبيقية.

أولاً: تم الاعتماد على المنهج الوصفي، من خلال عرض مختلف المفاهيم الأساسية المتعلقة بعقد الإيجار، مثل تعريفه وخصائصه وأركانه وشروطه، وذلك بالاستناد إلى النصوص القانونية والفقهية.

كما تم استخدام المنهج التحليلي بشكل أساسي، من خلال تحليل نصوص القانون المدني الجزائري المتعلقة بعقد الإيجار، وبيان مضمونها وشرح آثارها القانونية على كل من المؤجر والمستأجر.

إضافة إلى تحليل أسباب انقضاء العقد.

وفي بعض الحالات تم الاستعانة بالمنهج المقارن بشكل محدود، من خلال الإشارة إلى بعض الآراء الفقهية المختلفة، بهدف إبراز أوجه الاتفاق والاختلاف في تفسير بعض الأحكام القانونية.

الإشكالية:

كيف نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية أهمها:

- ما هو المفهوم القانوني لعقد الإيجار وما هي خصائصه وأركانه؟
- ما هي الالتزامات المترتبة على كل من المؤجر والمستأجر؟
- كيف يتم إنهاء عقد الإيجار وما هي آثاره القانونية.

الصعوبات:

- اتساع موضوع عقد الإيجار وتعدد صوره القانونية.
- نقص المراجع المتخصصة الحديثة التي تعالج الإشكالات التطبيقية بشكل دقيق.
- صعوبة الربط بين الجانب الموضوعي والتطبيقي في بعض الحالات.

التصريح بالخطئة:

اقتضت دراسة موضوع عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين رئيسيين؛ خُصَّص الفصل الأول لبيان ماهية عقد الإيجار من خلال توضيح مفهومه، خصائصه، وأركانه وشروط صحته، بينما تناول الفصل الثاني آثار عقد الإيجار، وذلك بدراسة التزامات أطرافه، وأسباب انتهائه وتجديده، إضافة إلى أهم المنازعات الناشئة عنه.

الفصل الأول

الأحكام العامة لعقد الإيجار

تمهيد:

عقد الإيجار من العقود القديمة الظهور، لم يسبقها إلى عقد المقايضة والبيع، وقد ظهر ف بالطبقة الوسطى بين طبقتين الأسياد والعباد لعدم تمكن الأفراد في ذلك الوقت امتلاك الأراضي والعقارات فكانوا مضطرين للعمل في الأراضي الأسياد والسكن في بيوتهم، وكذلك حاجة الأسياد لهذا العقد للاستفادة من الممتلكات من خلال تأجيرها، وفي هذا الفصل سنتناول بالتفصيل الأحكام المتعلقة بهذا العقد.

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار من العقود القانونية الهامة التي تحظى بمكانة بارزة في الحياة العملية لما له من دور أساسي في تنظيم علاقات الانتفاع بالأموال دون نقل ملكيتها وقد انتشر في هذا العقد بشكل واسع نظرا لتعلقه بحاجات الأفراد اليومية سواء في مجال السكن أو الاستعمال المهني أو التجاري، ونظرا لأهمية عقد الإيجار وما يترتب عليه من آثار قانونية تمس بمصالح أطرافه، كان من الضروري التطرق إلى تعريفه وبيان خصائصه وإبراز أهميته وهو ما يتسم تناوله ضمن هذا المبحث.

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وأهميته

عقد الإيجار من العقود الهامة في المعاملات القانونية نظرا لما يحققه من تنظيم لعلاقة الانتفاع بين المؤجر والمستأجر، الأمر الذي يبرز أهمية الوقوف على تعريفه وبيان أهميته.

الفرع الأول: التعريف اللغوي لعقد الإيجار

الإيجار في اللغة مأخوذ من الجذر (أجر) ويقصد به إعطاء الشيء مقابل عوض معلوم ولمدة محددة ويقال أجره الدار أي مكنه من الانتفاع بها مقابل أجرة.

وأجر الإنسان واستأجره، والأجير : المستأجر وجمعه أجراء، والاسم منه الإجارة والأجرة الكراء. (ابن منظور)

وجاء لفظ الإيجار من الأجر الذي هو الجزاء على العمل والجمع أجور، والإجارة من أجر يأجر أجرا، ومنه جاءت الأجرة، والإجارة هو ما أعطي من أجر، وهي أيضا الكراء والأجر هو الثواب، كقول العرب: آجرك الله، أي أتاك الله، وأجر المرأة مهرها، إذ قال تعالى {أتوهن أجورهن} (معزوز ، 2020-2021، صفحة 5)

الفرع الثاني: التعريف الفقهي لعقد الإيجار

عرف الفقهاء عقد الإيجار بأنه عقد بمقتضاه يلتزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين سواء أكان مالا أو عينا، لفترة محددة مقابل أجر معلوم يدفعه المستأجر ويعتبر هذا العقد من العقود المعقولة المشروعية في الشريعة الإسلامية لما له من أثر في تنظيم العلاقات الاقتصادية والاجتماعية بين الأفراد وضمان الحقوق والواجبات لكل طرف. (د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، ص 227)

وقد أكد الفقهاء أن عقد الإيجار من العقود المصلقة لأنه يحقق منفعة للطرفين، حيث يستفيد المستأجر من الانتفاع بالعقار أو العين المؤجرة بينما يحصل المؤجر على مقابل مالي أو عيني لقاء ذلك. (منذر و صاحب، صفحة 153)

الفرع الثالث: التعريف القانوني لعقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في نص المادة 467 من القانون المدني بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، يجوز أن يحدد الإيجار نقدا و بتقديم أي عمل آخر". (الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني)

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري اكتفى لما أصدر القانون المدني أول مرة وهو بصدد تعريف علاقة الإيجار بأنه "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر" في حين أنه استدرك النقص من خلال تعديل سنة 2007 بتعريف شامل يتضمن العناصر الجوهرية لهذا العقد وهي أن الإيجار بحسب الأصل عقد بين الطرفين (المؤجر و المستأجر) بما يحدد فيه بدل أيجار الذي قد يكون نقدا أو القيام بعمل ما، وهو التزام يقع على كهل المستأجر وتحدد في هذا الإيجار المدة الزمنية، وكذا محل العقد أي العين المؤجرة أو شيء معين غير قابل للاستهلاك حتى يتمكن المستأجر من رده لاحقا، ومن جهة أخرى تمكين المؤجر الطرف

الآخر وهو المستأجر من الانتفاع من هذا الشيء، وهو التزام وواجب يقع على عاتق المؤجر، وهو يشكل حقا للمستأجر.

كما أن هذا التعريف ورد ضمن القسم الأول المعنون بالإيجار بصفة عامة، تحت عنوان فرعي سمي بأركان الإيجار مما يدل على بسط المشرع سلطته على مسألة تنظيم الإيجار، وبتسطير المبادئ العامة والخطوط العريضة لإبرام هذا العقد، وترك المسائل التفصيلية لإرادة المتعاقدين بقصد تكملتها والاتفاق عليها. (علاق، صفحة 129)

الفرع الرابع: أهمية عقد الإيجار وطبيعته القانونية

أولاً: أهمية عقد الإيجار

يحظى عقد الإيجار بأهمية بالغة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية، فمن الناحية الاجتماعية يعد الإيجار الوسيلة التي بواسطتها يتمكن أفراد الطبقة الضعيفة اقتصادياً من إشباع حاجاتهم المختلفة كالسكن والنقل وغير ذلك، ومن الناحية الاقتصادية أصبح الإيجار وخصوصاً إيجار العقارات من وسائل استثمار الأموال الناجعة. (لعبيدي، 2009، صفحة 201)

وقد قيل في فجر القرن التاسع عشر "إن عقد الإيجار تولد من الحاجة إلى التضامن بين الثروة العقارية والصناعية"، وهو كثير التداول بنوع خاص في بلد تقدمت فيه العلوم والفنون والتجارة والعلاقة إلى حد لم يدع لكثير من الملاك وقتاً لاستغلال أموالهم بأنفسهم، ولم يوفر لهم الوسائل لذلك، في بلد ليس كل سكانه من ذوي الثروة العقارية، وتقتضي فيه المعاملات مخصصاً للتجارة، فالإيجار له علاقة بالشئيين اللذين يرتبطان بالنظام العام أشد ارتباطاً وهما الملكية والصناعية، ولذلك كان من الضروري أن يكون للإيجار أحكام من شأنها المحافظة على الأملاك وترقية الزراعة، ولا يجوز أيضاً أن يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد، وليس لها من ملك غير أيديهما العاملة، وليس لها من مأوى إلا ما تستأجر من أملاك

الغير، لذلك وجب أن تكون الأحكام القانونية الخاصة بالإيجار سهلة واضحة ودقيقة. (السنهاوري، 2000، الصفحات 25-26)

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار

لقد اختلف الفقه في بيان الطبيعة القانونية لحق المستأجر في عقد الإيجار، فظهر اتجاهين الأول يرى أنه حق شخصي، والآخر اعتبره حقا عينيا.

أولاً: حق المستأجر حق شخصي

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن حق المستأجر هو حق شخصي، ويقوم هذا الاتجاه فكرة حق شخص سواء كان المأجور عقارا أو منقولا، لأن محل الالتزام هنا هو القيام بعمل، وهو تسليم العين المؤجرة خالية من أي عيوب ويعتبر هذا الأصل منقولا ولو كان عقارا. ومنه يترتب عليه، عدم جواز قيام المستأجر برهن حقه في الإيجار، ولا يشترط كذلك الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار تسجيل هذا التصرف في دائرة التسجيل العقاري كما يستحيل على المؤجر دفع التعرض الذي يصدر من الغير لنفسه.

ثانيا: حق المستأجر حق عين:

يتفق أغلبية الفقه على هذا الاتجاه وتترتب عنه النتائج التالية:

سريان عقود الإيجار في حق المالك الجديد عند انتقال العين المؤجرة إليه، إذا كان ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية.

إمكانية قيام المستأجر بدفع الفعل من العادي الصادر من الغير دون اللجوء إلى المؤجر كما بإمكانه رفع دعوى استرداد الحيازة. (معزوز ، 2020-2021، الصفحات 16-17) الإيجار ليس حقا عينيا على خلاف حق المنتفع أو حق صاحب السكن أو صاحب حق الاستعمال، فهو لا لهم حق عيني بينما المستأجر حق شخصي فقط يمكنه من مطالبة

المؤجر من تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة لظل حق المستأجر ناقدًا في مواجهة الحق العام، فحقه متصل بالعين وليس بالشخص المؤجر وكذلك باعتبار حق البقاء الممنوح للمستأجر مما يجعل حقه في نطاق المرسوم 03/93 وقانون 05-07 المتضمن القانون المدني مبحث وضعية المستأجر مختلفة فلم يعد بعدها البقاء لا يسما ما تناولته المادة 05 والتي عدلت المادة 469 مكرر "ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء" كما نصت المادة 04 من القانون 05/07 على تعديل المادة 468 حيث لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته عن 3 سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، وإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات.

لكن الفرق بين حق الانتفاع وحق الإيجار يظل قائماً ذلك لأن حق الانتفاع حق مؤقت فإذا لم يكن محدد المدة فإنه ينتهي بوفاء المنتفع، أما عقد الإيجار فينتقل إلى الخلف العام. وإذا لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك.

كما أن عقد الإيجار مهما طال مدته فلا يعتبر حقًا عينيًا ولا يعطي لصاحبه حق التصرف في العين، ولا يستطيع التنازل عن الإيجار للعين، إلا بموافقة المؤجر، بينما المنتفع يمكنه التصرف في حق الانتفاع وتأجير العين للمنتفع به. (محمدي، 2009/2008، صفحة 4)

المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة في المعاملات المدنية إذ يهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محدودة مقابل بدل مالي، دون انتقال الملكي، وقد تميز هذا العقد بجملة من الخصائص القانونية التي تحدد طبيعته وآثاره والتزامات أطرافه وهو ما يستوجب بيانها ضمن هذا المطلب.

الفرع الأول: عقد مسمى

يراد بالعقود المسماة العقود التي تولاهما القانون بالتنظيم وإعطائها أسماء معينة نظرا لشيوع استعمالها في الحياة العملية ولما تحظى به من أهمية خاصة. (لعبيدي، 2009، صفحة 7)

ويعد عقد الإيجار من العقود المسماة حيث تولى المشرع في القانون المدني تسميته وتنظيمه تنظيما خاصا نظرا لأهميته الاقتصادية والاجتماعية وشيوعه في المعاملات بين الأفراد حيث وردت أحكامه في المواد ما بين 467 و 607 مكرر من الباب الثامن الخاص بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، وبالفصل الأول المتضمن الإيجار مع الإشارة أن المشرع الجزائري قد قام بتعديل أحكام الإيجار بصفة جذرية من خلال القانون 07-05 المؤرخ في 3 ماي 2007 المتضمن تعديل القانون المدني 58-75. (حوجو، 2021، صفحة 4)

الفرع الثاني: عقد رضائي

عقد الإيجار من العقود الرضائية أو عقود التراضي Contrats consensuels التي تتم بمجرد الإيجاب والقبول. (باشا، صفحة 14)

فهو ينعقد بمجرد توافق إرادة الطرفين المتعاقدين أيا كانت الوسيلة التي اختارها للتعبير عن إرادتهما فينعقد الإيجار بالكتابة أو المشافهة أو الإشارة الدالة . إلا أن هذه القاعدة لا تعد من النظام العان، ولذلك فليس هناك ما يمنع المتعاقدين من الاتفاق على اشتراط الكتابة لكن الانعقاد أومن أجل إثبات العقد (منذر و صاحب، صفحة 165)

فالرضا هو العنصر الأساسي للانعقاد حسب ما نصت عليه المادتين 54 و 55 من ق . م . ج وبناء على ذلك لا يجوز إكراه الشخص أو إجباره على التعاقد على ذلك لا يجوز إكراه الشخص أو إجباره على التعاقد رغما عنه وهذا ما أكدته المادتين 88 و 89 من ق . م . ج فلا يسأل الشخص عن رفضه التعاقد مهما كانت البواعث والأسباب التي دفعته لذلك، ولا يتحمل أي تبعة لامتناعه عن التعاقد ونجد أن إرادة الشخص لا تحتاج كأصل عام

عند إبرام العقد إلى شكل خاص أو شكل معين بمعنى أنه يكفي حدود التراضي أو اتفاق إرادتين حتى ينعقد العقد قانوناً، ما لم ينص القانون على شكل محدد. (بلحاج، صفحة 60)

الفرع الثالث: عقد ملزم لجانبه

عقد الإيجار بمجرد انعقاده يترتب التزامات متبادلة في ذمة المؤجر وذمة المستأجر، فيلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وتميكن المستأجر من الانتفاع به ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار والمحافظة على المأجور (العين المؤجرة) وكأي عقد ملزم لجانبه يخضع عقد الإيجار لقواعد الفسخ إذا أخل أحد أطرافه بأحد التزاماته. (العبودي، صفحة 235)

وهذه الخاصية تفيد أن عقد الإيجار يترتب بعد انعقاده عقداً صحيحاً للالتزامات في ذمة كلا طرفي العقد، بحيث يكون كلا منهما دائن ومدين في آن واحد، بحيث يكون المؤجر دائن للمستأجر بالأجرة التي يدفعها هذا الأخير للمؤجر، وفي المقابل يكون المؤجر مدين بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفق الشروط المنصوص عليها في القانون، ومن هذه الخاصية ينتج أن التزامات أحد الأطراف يعتبر سبباً لالتزام الطرف الآخر، ويرتب في حالة بطلان أو انقضاء التزام أحد المتعاقدين يؤدي إلى بطلان أو انقضاء التزام الطرف الآخر. وفي حالة عدم تنفيذ أحد الطرفين لالتزامه يجوز للطرف الآخر المطالبة بالفسخ لينفصل عن كل التزاماته مقابل الطرف الآخر (لعلونة، 2018-2019، صفحة 14)

الفرع الرابع: عقد معاوضة

يقصد بعقد معاوضة حصول كل من المتعاقدين على مقابل نتيجة للالتزامات التي يقضي بها العقد، ففي عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أي أنه يقدم له منفعة وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة (هزشي، 2021/2022، صفحة 96)

ومنه فهو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين عوضا لما أعطاه، أي أن هناك أخذ مقابل للأداء الممنوح، كما يعرف بأنه العقد الذي تتقابل فيه المنافع المادية للطرفين، كعقد الإيجارة مثلا أساسية فيه، ونجد أن المادة 58 من القانون المدني الجزائري تنص على أن "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما" (بلحاج، صفحة 70)

الفرع الخامس: عقد زمني مؤقت

الإيجار من عقود لمدة أو العقود الزمنية، فيعتبر الزمن عنصرا جوهريا، وهو ما يجعله يختلف عن العقود الفورية التنفيذ التي يكون فيه الزمن جوهريا، وعليه فإن عقد الإيجار يرتبط بمدة معينة، وعليه فإنه لا يمكن الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد وإنما يلزم الزمن ليتم الحصول عليه، وطالما كان عقد الإيجار يرتبط بمدة معينة، فهو بذلك عقد مؤقت لا يمكن فيه أن تكون منفعة العين المؤجرة قد منحت للمستأجرين دون تحديد المدة. (منذر و صاحب، صفحة 167)

وتعتبر هذه الخاصية من أهم خصائص عقد الإيجار ومن التعديلات التي جاء بها المشرع ضرورة تحديد مدة للانتفاع ضمن هذا العقد، ويعتبر عنصر أساسي في عقد الإيجار بحيث تقاس بالوحدة الزمنية كالיום والشهر والتاريخ والسنة وعلى أساسها تحدد الأجرة المستحقة للمؤجر.

وتتجلى أيضا أهمية المدة الزمنية في حالة إذا كان هناك فسح لا يكون له أثرا رجعيا، ولا يمكن إرجاع المتعاقدين إلى الحالة الأولى التي كانا عليها بحيث لا يمكن للمستأجر يعيد للمؤجر ما انتفع به خلال المدة التي سبقت الفسخ. (لعلونة، 2018-2019، صفحة 15)

الفرع السادس: عقد شكلي

يعتبر عقد الإيجار من العقود الشكلية فقد نصت المادة 467 مكرر من القانون لمدني الجزائري على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا" (الأمر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني)

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قد اشترط الشكلية لانعقاد عقد الإيجار صحيحا وإلا كان باطلا.

ولقد أكد المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم بالقانون 07-05 على الشكلية المطلوبة في عقد الإيجار التجاري، حيث أن المادة 21 منه تشترط وجوبا العلاقة ما بين المستأجر والمؤجر في عقد الإيجار طبقا للنموذج الكتابي الذي حدد المرسوم التنفيذي رقم 74-69 بتاريخ 1974/04/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المتعلق بالنشاط العقاري. (هزري، 2022/2021، صفحة 96)

والمشرع لم يشترط الكتابة الرسمية بل يمكن أن تكون عرفية ولكن يجب أن تتم وفقا للنموذج ولم يرتب المشرع على تخلف هذه الشكلية البطلان وإنما رتب عليها معقبة المؤجر إذ تنص المادة 21 الفقرة الثانية من المرسوم 03/93 على أنه "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها". فنجد أنه في حالة عدم كتابة عقد الإيجار يعاقب المؤجر، ولكن يبقى عقد الإيجار قائما بينه وبين المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة بشرط أن يكون للمستأجر وصل يمكنه من خلاله أن يثبت به العلاقة الإيجارية ونظرا لنص المادة 467 يتضح أن المشرع ينص صراحة على بطلان عقد الإيجار إذ لم يكن مكتوبا لأن الشكلية أصبحت ركنا أساسيا في عقد الإيجار. (أخصري، 2017-2016، الصفحات 7-8)

الفرع السابع: الإيجار من أعمال الإدارة

حيث يؤدي إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء أو الحصول على ثماره لمدة معينة، والإيجار ليس من الشيء من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، لذلك يكفي أهلية الإدارة لإبرام عقد الإيجار، ولا تشترط أهلية التصرف، ولكن يلاحظ أنه إذا طالت مدة الإيجار عن الحد المألوف فإنه يصبح عن قبيل أعمال التصرف لأن المدة الطويلة تنقص من قيمة الشيء المؤجر.

لذلك يشترط المشرع عقود الإيجار التي تجاوز مدتها ثلاث سنوات يجب أن يكون لها مفعول على الغير (منصور، صفحة 407)

المبحث الثاني: تكوين عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة التي نظمها المشرع لما له من أهمية كبيرة في المعاملات اليومية، إذ يتيح الانتفاع بشيء معين مقابل بدل مالي ولمدة محددة وحتى يكون عقد الإيجار صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية يجب أن يقوم على أركان أساسية تتوفر فيها شروط الصحة المقررة قانونا.

وعليه سنتناول في هذا البحث أركان عقد الإيجار كمطلب أول، ثم بنين الشروط الواجب توافرها لصحته في المطلب الثاني.

المطلب الأول: أركان عقد الإيجار

يقوم عقد الإيجار كغيره من العقود على مجموعة من الأركان الأساسية التي لا ينعقد بدونها ولا يرتب آثارا قانونية إلا بتوافرها، وتتمثل هذه الأركان في التراضي بين الطرفين والمحل والسبب، إضافة إلى الشكلية التي يفرضها القانون في هذا العقد.

لذلك سنعرض فيما يلي أركان عقد الإيجار وبيان مضمون كل ركن منها.

الفرع الأول: التراضي

التراضي هو تطابق الإيجاب والقبول كتعبير عن إرادتي طرفي العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون المدني الجزائري بأن "العقد يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.

فلكي يوجد الرضا لابد وأن توجد إرادتان قد عبر عنهما، وأن تتطابق إحداها مع الأخرى متجهة إلى إحداث نفس الأثر القانوني. (بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، 2008، صفحة 57)

إذ يتوقف وجود التراضي على تلاقي التعبير عن اتجاه إرادتين إلى التعاقد وارتباطهما وتطابقهما وهذا بدوره يتوقف على مدور الإيجاب بالتعاقد وقبول له، وعلى ارتباطهما وتوافقهما، فإذا لم يتلاقى تعبير عن الإرادة توافرت له مقومات الإيجاب بتعبير عن الإرادة توافرت له مقومات القبول لن يتحقق التراضي وبالتالي لن ينعقد العقد . (الصيوري، 2002، صفحة 172)

أولاً: وجود الإرادة

المقصود بوجود الإرادة سواء كانت إيجاباً أو قبولاً هو صدورهما من شخص لديه إرادة ذاتية يعقد بها القانون بنية إحداث أثر قانوني. (بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، 2008، صفحة 58)

وقد نصت المادة (60) من القانون المدني على أن "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه، وتجوز أن يكون التعبير عن الإرادة منتفياً إذ لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً". (الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني)

لكن بالنسبة لعقد الإيجار فإنه ينبغي أن يكون التعبير عن إرادة الإيجار مريحة من قبل المتعاقدين، وقد أصبح التعبير عن الإرادة في هذا العقد يخضع للنموذج خاص يتضمن بيانات متداولة مثل أطراف العقد وهو يتهم ومدة الإيجار وبذل الإيجار و الضمانات الخاصة لكل طرف. (حوجو، 2021، صفحة 13)

ثانياً: تطابق الإيجاب والقبول

يتم العقد باقتران الإيجاب المتطابق مع القبول أو بالعكس، وغالباً ما يتم هذا الاقتران المطابق بين الإيجاب والقبول في محلي العقد الذي يجمع بين من صدر منه الإيجاب ومن صدر منه القبول. (قداة، صفحة 41)

الفصل الأول: الأحكام العامة لعقد الإيجار

ويقع الإيجاب والقبول في عقد الإيجار على أربع عناصر وهي:

1- طبيعة العقد: بحيث يجب الاتفاق بين الأطراف على أن العقد الذي يتم إبرامه هو عقد إيجار وليس عقد آخر.

2- الشيء المؤجر: يجب الاتفاق على العين المؤجرة فقد يكون المؤجر يقصد تأجير بيت في مدينة ما أو في حي ما بينما يقصد المستأجر بيتا آخر.

3- مدة الإيجار: يجب أن يتم تحديد المدة باعتبارها عنصرا مهما في العقد، فلقد نصت المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا.

4- بدل الإيجار: وهو العوض المادي أو المقابل الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر ويجب أن يكون هذا البدل جديا ومشروعا. (هزوشي ، 2022/2021، صفحة 99)

الفرع الثاني: المحل

المحل في عقد الإيجار مزدوج، فهو العين المؤجرة التي قد تكون عقارا أو منقولا، وأيضا بدل الإيجار المعلوم الذي قد يكون ثمن نقدي أو تقديم عمل وهذا ما نصت عليه المادة 467 المعدلة بالقانون 05-07 المذكورة سابقا لذلك محل الالتزام هو الذي ينشأه محل العقد الذي يعد العملية القانونية التي تراضي الطرفان على تحقيقها والتي تحدث بالإيجار.

وقد نص المشرع على أهم الشروط الجوهرية معنى الأحكام العامة للعقد المنصوص عليها في المواد 92 إلى غاية 96 من القانون المدني وهي أن يكون ممكنا غير مستحيل (المادة 93) وأن يكون معينا أو قابلا للتعيين (المادة 94) وأن يكون مشروعا وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة (المادة 96) لتحديد بدل الإيجار، ضمن المادة 190 منه (حوجو، 2021، صفحة 19).

ويكون الوفاء بالأجرة للمؤجر أو من ينوب عنه ويجب أن يقوم المستأجر بدفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها، وإذا تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب طارئ أو نحوه كحكم يصدر من القاضي يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة تسقط الأجرة بشرط أن يكون بسبب المستأجر نفسه. (منصور، الصفحات 427-428)

الفرع الثالث: السبب

تناول المشرع الجزائري عنصر السبب في المادتين 97 و 98 من القانون المدني، ويعرف بأنه العرض المباشر الذي يقصد إليه المتعاقد من التزامه ويجب أن يكون هذا السبب مشروعاً، وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة. (بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، 2008، صفحة 61)

كما يعرف السبب في العقود، بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح لمعرفة لماذا الإرادة تنشأ الالتزام فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه، ويمكن تعريفه بالاعتبار أن الاقتصادية التي ينتظر جنيها طرفا العقد من تعاقدتهما، وللتفرقة بين المحل والسبب في العقد، يقال أن الأول مادي، أي بماذا التزم الطرفان، والثاني معنوي، أي لماذا التزم الطرفان فالسبب في عقد الإيجار يبدوا إذا واضحا بالنسبة لكل هذه . (يمينه حوجو، مرجع سابق، ص 15-16)

أولاً: العين المؤجرة

يشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود في المستقبل وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون مشروعاً ومملوكاً للمؤجر وهذا ما تم النص عليه ضمن القواعد العامة في القانون المدني. (جديلات، 2016/2017، صفحة 13)

وفي كل الأحوال لا يقوم الالتزام لعدم وجود المحل لملاكه، سواء إذا كان الهلاك مادياً أم كان قانونياً أما إذا هلك المحل الالتزام بعد انعقاد العقد فإن هذا الهلاك لا يؤثر في قيام

الالتزام، إنما يترتب على ذلك انقضاء الالتزام، وفسخ العقد وزوال كل ما ترتب عليه من آثار. (بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، 2008، صفحة 142)

العين المؤجرة هي محل التزام المؤجر، فيكون ملزما بتمكين المستأجر من الانتفاع بها، ولذلك التزامات المؤجر تتصل جميعا بالشيء المؤجر سواء كان عقارا أو منقولا، فالالتزام المؤجر بتسليم الشيء المؤجر هو التزام بعمل، وليكون أجله هنا هو التسليم، ويقع هذا الأخير على الشيء المؤجر ويكون متصلا به، وكذلك الأخير على الشيء المؤجر ويكون متصلا به، وكذلك الالتزام بصيانة الشيء المؤجر يعتبر التزام بعمل ومحل الصيانة وتقع كذلك الصيانة على الشيء المؤجر ومنه يكون المحل متصلا بالشيء المؤجر ، فإذا كان المؤجر مالكا للعين المؤجرة معنا يؤجر حق لملكته ويعتبر مؤجرا للعين لا لحق ملكيته، وقد يكون له حقا عينيا للعين المؤجرة كحق الانتفاع فيؤجر هنا حق الانتفاع لا حق الملكية، لأنه يملك حق الانتفاع دون حق الملكية، وفي حالة وجود حق شخصي على العين فإنه يؤجر حقه كمستأجر لمستأجر من الباطن. (السنهوري، 2000، الصفحات 124-125)

1 - وجود الشيء المؤجر: إذا كان محل الالتزام وعدم إشغاله (المادة 93 ق . م . ج) إن المقصود بوجود المحل، هو ان يكون الشيء موجودا فعلا وقت إبرم لعقد أو ان يكون ممكن الوجود بعد ذلك ومنضبا على شيء موجود فعلا وليس على شيء ممكن الوجود وإذا لم يكن كذلك وقع العقد باطلا بل بعدم محل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع. (الصيوري، 2002، صفحة 501)

2 - أن يكون الشيء المأجور معينا أو قابل للتعيين : والذي يختلف بحسب طبيعته، ويشترط فيه أن يكون نافيا للجهالة الفاحشة ، فمثلا عندما يقدم شخص على إيجار منزل فإنه يتطلب تحديد موقعها، مساحتها، عدد وحداتها ...الخ، واستئجار صالة أفراح يتطلب

تحديد موقعها ، مساحتها ، طاقتها الاستيعابية ، تجهيزاتها الفنية ... الخ (العبودي، صفحة 256)

3 - أن لا يكون الشيء المؤجر قابلا للاستهلاك: يجب أن لا يكون الشيء المؤجر قابلا للاستهلاك بمجرد الاستعمال، لأن حق الإيجار يحول للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة على أن يردها بذاتها بعد انقضاء مدة الإيجار (الفضلي، 2016، صفحة 204)

ولكن قد يحدث نادرا أن يكون الشيء المؤجر قابلا للاستهلاك، ويشترط في هذه الحالة أن يرد بعينه عند انتهاء الإيجار، مثلا تاجر غلال يستأجر غلال ليعرضها على الجمهور، أن صراف يستأجر أنواعا مختلفة من النقود لعرضها، وهنا يلتزم بإرجاعها بنفس المبلغ أو القيمة التي اخذها. (السنهوري، 2000، صفحة 132)

4 - أن يكون غير مخالف للنام العام والآداب العامة : نصت المادة 93 من القانون المدني الجزائري، على أنه إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقا. (القانون 05/07 المتضمن القانون المدني)

وعليه يجب أن يكون محل الإيجار مشروعا فلا يجوز للمستأجر أن يستأجر تجارة أو صناعة غير مشروعة، كمحل للقمار أو للدعارة وإلى كان الإيجار باطلا (باشا، صفحة 49).

قبل ذلك نصت المادة 60:

وبالتالي يشترط وجود التراضي أن يصدر إيجاب من أحد المتعاقدين وصول من الطرف الآخر وعلى هذا الأساس لابد من اتجاه إرادة كل من المؤجر والمستأجر إلى إبرام هذا العقد وأن يتم الاتفاق على أهم العناصر المتعلقة بالعقد سواء فيما يخص العين المؤجرة أو الأجرة وكذلك مدة الإيجار ، وغيرها من العناصر التي يجب الاتفاق عليها، فغذا وقع الاختلاف على شيء من ذلك لا ينعقد الإيجار.

ويكون التعبير عن كل من الاتجاه والقبول باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفا كما يجوز كذلك أن يكون بإتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالة على مقصود صاحبه كما يمكن التعبير أن يكون منتما كما في التجديد الضمني لعقد الإيجار . (الفضلي، 2016، صفحة 196)

والأصل في عقد الإيجار عدم انتقال الملكية للمستأجر وإنما يكون له حق الانتفاع بالعين المؤجرة فقط على خلاف عقد البيع الذي يرتب التزاما على البائع بنقل ملكية البيع، إذ يشترط أن يكون مالكا للشيء المبيع، بحين نجد في عقد الإيجار أنه لا يلزم المؤجر إلا بتمكين المستأجر من أن يتنوع بالشيء المؤجر فمالك الشيء يستطيع أن يلتزم بذلك، لأنه من الطبيعي أنه من ملك الشيء ملك منفعته، بالإضافة إلى أن من له حق الانتفاع بالشيء يستطيع أن يلتزم بتمكين غيره من هذا الانتفاع، وكذلك على اعتبار أن عقد الإيجار من عقود الإدارة تجوز لمن يملك إدارة الشيء وليس له حق الانتفاع به، ولا يملك حق إدارته، فيعتبر إيجار ملك الغير . (السنهوري، 2000، صفحة 38)

ثانيا: بدل الإيجار

عموما يتحدد بدل الإيجار النقدي بطبيعة الشيء المؤجر ومدة الإيجار والغرض الذي أجر من أجله بالإضافة إلى بعض المصاريف حسب تكلف الشيء المؤجر، وفي أغلب الحالات يكون بدل الإيجار مبلغ من النقود حيث يلتزم المستأجر بدفع حسب الاتفاق وينبغي الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتدخل في تحديد هذا البديل في الإيجار المدني، وإنما تركه لحرية الأطراف المتعاقدين ، على عكس الإيجار التجاري فقد وضع المشرع معايير .

المطلب الثاني: شروط صحة الإيجار

التراضي ركن أساسي في العقد، لا يمكن تصور قيام العقد باختلاله، ولكن لا يكفي وجود التراضي حتى يكون هذا العقد صحيحا نافذا بل ينبغي إضافة لشروط العقد الأخرى أن يكون

التراضي صحيحا، بأن يتمتع عاقيه (المؤجر والمستأجر) بالأهلية اللازمة لإبرامه وأن تكون وأن تكون إرادتهما خالية من العيون، وهذا ما يتسم التطرق إليه ضمن المطلب:

الفرع الأول: الأهلية في عقد الإيجار

الأهلية هي صلاح الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات لمباشرة التصرفات القانونية، وتخضع الأهلية في عقد الإيجار للقواعد العامة، إذا يشترط لانعقاد العقد ونفاذه أن يكون الأطراف كاملة، ومنه فالأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر و المستأجر إذا كانا يباشران العقد بنفسيهما، وبما أنها يمكن في صلاحية الفرد لمباشرة التصرفات القانونية بنفسه ولنفسه واكتمالها يعتمد على قدرة المؤجر على الإدراك والتمييز بالإضافة إلى توفر الأهلية لمن ينون عن أطراف هذا العقد (همساس و براهيمي ، 2021، الصفحات 80-81) والأصل أن الأحكام المتعلقة بالأهلية تعتبر من النظام العام، لأنها تقوم على مصلحة المجتمع.

بحيث أنه لا يجوز التنازل عنه أو تغيير أحكامها أو مخالفتها وإلا كان الاتفاق باطلا، وهذا ما نصت عليه المادة 45 من ق . م . ج فلا يجوز لشخص أن يتنازل عن أهلية أو ينفق على تقييدها أو توسيعها أو التعديل في أحكامها ولا يمكن مثلا الاتفاق على مخالفة القواعد المنظمة لسن الرشد المنصوص عليه في المادة 02/40 م . ق . م . ج بالزيادة فيه أو الانقاص منه (بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، صفحة 205)

والعبرة في توافر الأهلية بوقت العقد، إذ لا بد من توافرها في ذلك الوقت لكن إذا حدث وفقد أحدهما أو كليهما أهليته أثناء مدة الإيجار بأن يحجر عليه مثلاً، استمر العقد صحيحاً رغم زوال الأهلية، وهذا الحكم يطبق فيما إذا كانت مدة الإيجار لم تبتدئ أو امتدت أو كانت مقسمة إلى آجال معينة، ولكن العقد يمتد إليها جميعاً دون أن يتحدد، اما في حالة تجديد العقد فإنه يجب توافر الأهلية حينها. (السنهوري، 2000، صفحة 96)

أولاً: أهلية التأجير

عقد الإيجار يحقق للمستأجر استعمال العين المؤجرة دون أن تخرج هذه العين من ذمة صاحبها إذ يضل مالکها، ومنه فالأهلية المطلوبة هي أهلية الأداء (أخضري، 2016-2017، صفحة 12)

وهي صلاحية الشخص لمباشرة التصرفات القانوني أو الأعمال الإرادية، أو تعديلها أو إنهاؤها، على الوجه الذي يعتد به القانون، أيا كان نوع التصرف القانوني كالإيجار مثلاً: أو غير ذلك من التصرفات القانونية ، والعبرة في القانون بعد تعديل سنة 2005 هي بتوافر الأهلية للتعاقد وقت إبرام العقد، ولا يؤثر بعد ذلك في صحته أو قيامه. (بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، صفحة 205) وحسب نصوص المواد 468 و 573 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني، فأعمال الإدارة الحسنة هي تلك الأعمال التي لا تتجاوز مدتها 3 سنوات فيجوز للقاصر القيام بها ، على خلاف الإيجارات التي تزيد مدتها عن ثلاث (3) سنوات تعتبر من اعمال الإدارة الدائرة بين النفع والضرر. فتكون قابلة للإبطال إذا قام بها القاصر. (أخضري، 2016-2017، صفحة 12)

وحسب ما نصت عليه المادة 468 من القانون المدني الجزائري، فإنه يجوز للولي الوصي أن يؤجر العين لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات بنصها على أنه "لا يجوز لمن لا يملك حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته عن ثلاث (3) سنوات" (أنظر المادة 468 القانون 05/07 المتضمن القانون المدني)

ومن جانب آخر فالسفيه وذو الغفلة أيضاً من قبيل القاصر، لأنه عند صدور الحكم بالحجر عليهما اعتبرنا ناقصي الأهلية، وتعتبر تصرفاتهما باطلة، وهذا ما نصت عليه المادة 107 من القانون المدني الجزائري بقولها "تعتبر تصرفات المحجور عليه بعد الحكم باطلة، وقبل الحكم

إذا كانت أسباب الحجر ظاهرة وفاشية وقت صدورها. (أنظر المادة 107 (القانون 05/07 المتضمن القانون المدني)

ثانيا: أهلية المستأجر

الأهلية اللازمة للمؤجر كما تطرقنا أولا هي أن يكون بالغاً سن الرشد الذي نصت عليه المادة 40 من ق . م . ج وكذلك الحال بالنسبة للمستأجر بحيث تتوجب فيه الأهلية الكاملة حتى تكون تصرفاته صحيحة نافذة، وفي حالة ما إذا كانت أهليته ناقصة. تكون تصرفاته (أي عقد الإيجار) قابلة للإبطال، فيوفق عمله على إجازة الولي أو الوصي طبقاً لنص المادة 83 من قانون الأسرة الجزائري التي تنص على أنه "من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة 43 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت مارة له.

وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيها إذا كانت مترددة بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء" (قانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة)

وفي نفس السياق تنص المادة 101 من القانون المدني الجزائري على أنه يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمسة سنوات ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب..." (أنظر المادة 101 من (القانون 05/07 المتضمن القانون المدني)

وعليه نستخلص من المادتين أنه يشترط توافر الأهلية الكاملة للمؤجر، ونقصها يؤدي إلى البطلان النسبي لعقد الإيجار ويستلزم الإجازة من طرف الوصي أو القيم، مع تحديد أجل 5 سنوات للتمسك بحق البطلان .

ولتحديد ما إذا كان من أعمال الإدارة او من أعمال التصرف يذهب جانب من الفقه إلى البحث عن مصدر الاجرة المدفوعة ، فإذا كانت إقتطاعا من رأس المال كتركة ورثها القاصر فهو من اعمال التصرف ويكون العقد قابلا للإبطال لمصلحة المستأجر القاصر.

أما إذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاع من ثمار العين المؤجرة فيعتبر هنا من أعمال الإدارة ويكون صحيحا إذا أبرم خلال 3 سنوات حسب ما نصت المادة 468 من ق 05-07 المتضمن القانون المدني (أخضري، 2016-2017، صفحة 13)

ومنه ينبغي أن يكون كل من المؤجر والمستأجر أهلا لإبرام عقد الإيجار، حيث يهدف المؤجر إلى الحصول على بدل الإيجار كما يهدف المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة معينة لا تصدر إرادة سليمة واعية بأثارها عند تصرفها إلا بوجود رضا سليم وهو الأساس لقيم العقد، لذلك يجب أن يكون كل طرفي عقد الإيجار اهلا لمباشرة هذا العقد كونه يرتب إلتزامات في ذمة كليهما. فيكون المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة ومتمان الانتفاع بها للمستأجر، وفي المقابل يكون المستأجر ملزم بدفع مبلغ الإيجار (حوحو، 2021، صفحة 11)

الفرع الثاني: خلو الإرادة من العيوب

عيوب الزمن هي تلك الأمور التي تلحق إرادة أحد المتعاقدين أو كليهما فتفسد الرضا دون إزالته، يمكن أنها تجعل تصرفاتهما قابلة للإبطال وقد نص عليها المشرع الجزائري ضمن القانون المدني في المواد (من 81 إلى 90) وهي الغلط، التدليس، الإكراه والاستغلال وبالتالي منه وقع أحد أطراف عقد الإيجار في أي من هذه العيوب يجوز له المطالبة بإبطال العقد، وعليه سنتطرق إلى هذه العيوب ضمن هذا الفرع.

أولاً: الغلط

لم يعرف المشرع الجزائري الغلط كعيب من عيوب الإرادة وإنما ترك أمر ذلك للفقهاء والقضاء، والغلط هو وهم يقع فيه الشخص فيتوهم أمراً على غير حقيقته وعلى أساس هذا الوهم الذي يقوم في النفس تتصرف إرادته إلى إبرام العقد ويكفي لإبطال العقد للغلط أن يكون أحد المتعاقدين هو الذي وقع في الغلط، وفلا يجوز أن يكون الغلط جماعياً أو مزدوجاً. (بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، صفحة 212)

ويكون الغلط موجوداً فعلاً ويعتد به عند توافر الشروط المنصوص عليها في القانون، بحيث تنص المادة 82 من القانون المدني الجزائري على أنه "يكون الغلط جوهرياً إذا بلغ حداً من الجسامه بحيث يمتنع مع المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط" ويعتبر الغلط جوهرياً على الأخص إذا بلغ حداً من الجسامه أو إذا وقع في صفة لشيء يراها المتعاقد أن جوهرياً أو جيب اعتبارها كذلك نظراً لشروط العقد ولحسن النية كذلك وإذا وقع في ذات المتعاقد أو في صفة من صفاته وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي للتعاقد من هذه المادة يتضح لنا أن الشرط الوحيد للغلط المعيب للإرادة يتمثل بأن يكون الغلط جوهرياً (قدادة، صفحة 51)

ومن الأمثلة الشائعة في هذا المجال إيجار لشخص على أساس أنه متزوج ليتضح بعد ذلك أنه أعزب هنا المستأجر وقع في غلط أبدى الطرف الثاني استعداداً لتنفيذ العقد، لتحقيق للطرف الآخر أن يتمسك بالإبطال لأنه يتعارض مع مبدأ حسن النية.

وما نلاحظه أن القاعدة التي تعنى بتنفيذ العقد قد اتبعت وذلك بهدف تسوية العلاقة الإيجارية وأن تدخل المشرع ما هو إلا إرادة مكملية لإرادة الأطراف بهدف تحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر (همساس و براهيم، 2021، صفحة 83)

ثانيا: التدليس

التدليس هو استخدام الوسائل الإخيلية قصد تمويه الحقيقة وتضليل الطرف الآخر حتى يحمله على التعاقد باعتقاده أنه قد أخذ الشيء بقيمته أو لصفته الحقيقية مع أنه ليس كذلك، أو هو استعمال طرق إخيلية لخداع المتعاقد بالمتعاقد وحمله على الموافقة على شروط العقد، فيعيب الإرادة من هذا الطريق باعتباره مظهرا من مظاهر الخداع أو الغش. (بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، صفحة 225)

واستنادا لنص المادة 1/86 من ق. م. ج فإنه يجوز للطرف المتعاقد إبطال العقد للتدليس، وعلى هذا الأساس يجوز للمؤجر والمستأجر المدلس عليه أن يطلب إبطال عقد الإيجار كون أحدهما استعمل طرق إحتيالية ليبرم الطرف الآخر العقد لو علم بها ما تم التعاقد فمثلا شخص قام بتأجير منزل لشخص آخر على أساس أن هذا المنزل ملكا له، ويتضح فيما بعد أنه ليس مالك للمنزل وهذا الأخير محل نزاع أو هناك شخص يطالب بإتيان الملكية عليه. (همساس و براهيم، صحة تراضي عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، 2021، صفحة 84)

ونجد كذلك أن المشرع قد نص في المادة 1/87 "إذا صدر التدليس من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد، ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم، أو كان من المفروض حتما أ، يعلم بهذا التدليس". (أنظر المادة 87 (القانون 05/07 المتضمن القانون المدني)

وعليه فإن شروط التدليس التي حددها القانون المدني الجزائري هي كالاتي:

- استخدام الطرق الإحتيالية.
- أن تكون الطرق الإحتيالية هي الدافع إلى التعاقد.

- صدور التدليس من أحد المتعاقدين أو نائبه. (بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، صفحة 225)

ثالثا: الإكراه

الإكراه كعيب من عيوب الإرادة يقع على أح الأشخاص نتيجة الضغط يتعرض له من شخص لآخر، يولد في نفسه لهيبته أو خوفا تجعل إرادته غير حرة عند إبرام أي تصرف قانوني ، بحيث لو لم يتعرض لهذا الضغط لما تصرف بهذا النحو، بمعنى أنه لو علم به ما قام بإبرام عقد الإيجار معه . (قدادة، صفحة 59)

ولقد تطرق المشرع الجزائري إلى عيب الإكراه في نص المادة 88 من القانون المدني الجزائري بقوله "لا يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بنية يعدها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق" وحسب هذه المادة يكون العقد قابلا للإبطال ومن ها يجوز للمستأجر إذا أبرم عقد إيجار تحت سلطان رهبة المؤجر أن يطالب بإبطال العقد، ويتأخذ على سبيل المثال تهديد شخص بإحراق بيت شخص آخر إذا لم يؤجره له هذا الأخير، وهذا النوع من الإكراه يعيب الإرادة ليجعل العقد قابلا للإبطال، أما الإكراه المادي إذا اتصل بالمتعاقد الآخر فإنه يعدم العقد كما لو قام شخص بمسك إصبع شخص آخر ليبصم تحت الضغط والتهديد. (همساس و براهيم، صحة تراضي عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، 2021، صفحة 84)

ويتبين من نصوص المادتين 88 و 89 من ق . م . أن المشرع الجزائري اشترط لتحقيق الإكراه ثلاثة شروط وهي:

-التهديد بضرر جسيم مصدق لتحقيق غرض غير مشروع فتكون وسيلة الإكراه هي بعث الرهبة في نفس المتعاقد وتخويفه، كما نصت المادة 2/88 من ق . م . ج بقولها: "وتعتبر

الرغبة قائمة على بنية، إذا كانت ظروف الحال، يصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما محدقا يهدده هو أو أحد أقاربه في النفس أو الجسم أو المال".

- حصول رهبة في نفس المتعاقد تدفعه إلى التعاقد : بحيث يصبح المتعاقد مسلوب الحرية نتيجة التهديد القوي أو الضغط الشديد الذي تعرض له والقاضي هو من يقدر مدى تأثير الإكراه في نفس المتعاقد.

- إتصال الإكراه بالمتعاقد الآخر.

وهذا ما نصت عليه المادة 88 من ق . م . ج "يجب أن يكون الإكراه الذي دفع المتعاقد إلى إبرامه متصلا بالمتعاقد الآخر" والحكمة من وراء هذا الشرط توفير استقرار المعاملات حتى لا يتفاجئ المتعاقد حين النية بإبطال عقد كان مطمئنا إلى صحته. (بلحاج، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، الصفحات 244-246-249)

رابعاً: الاستغلال

الاستغلال هو م يعرف بالغبن ، وهو عدم التناسب بين ما يعطيه المتعاقد وما يحصل عليه من مقابل. (السعدي، 2007، صفحة 62)

وتنص المادة 90 من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا كانت إلتزامات احد المتعاقدين متفاوتة كثيرا، في النسبة مع ما يحصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع الإلتزامات المتعاقدة الآخر، وتبين أن المتعاقدين المغبون لم يبرم العقد إلا أن المتعاقدين الآخر قد اشتغل فيه ما غلب عليه من طيش أو هوى جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقدين المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقض إلتزامات هذا التعاقد" (أنظر المادة 90 (القانون 05/07 المتضمن القانون المدني) يتبين لنا من هذا التعريف أن الاستغلال يتوافر بوجود شرطين، المادي والمعنوي، أما المادي فيتمثل بعدم التعادل بين ما يحصل عليه الشخص وما يلتزم

به، والعنصر المعنوي فيتمثل باستغلال المتعاقد الآخر حالة الضعف الناجمة من الطيش أو الهوى الجامح الذي استغله المتعاقد الآخر لدفع المتعاقد للتعاقد معه. (قدادة، صفحة 64)

وعليه متى وجد الطيش البين أو الهوى الجامح كان دافع للمتعاقد لإبرام العقد، لتحمل مسؤولية تصرفات لا تتعامل مع العوض المقابل أ، من غير عوض. (دوار، 2011، صفحة 40)

حينها يجوز للمتعاقد المشغل من طرف المتعاقد الآخر أن يطلب إنقاص التزاماته أو يطلب إبطال العقد، ويمكن الخلل في العلاقة الإيجارية في الفارق بين الأجرة الحقيقية وأجل المثل (العبيدي، 2009، صفحة 219).

فإذا أفلت أو زادت حتى يصبح الاختلال فادح بين الأجرتين تحقق العنصر الموضوعي من الاستغلال، في حين يتحقق العنصر النفسي منه إذا استغل المؤجر أو المستأجر طيشا بينا أو هوى جامحا في الآخر حيث تكون الأجرة بخسة الشيء المؤجر، غير أن العقد ينعقد بمثل هذه الأجرة لأن المشرع لم يشتر ما تعادل أداء المؤجر والمستأجر مثلا استغلال طيش شاب أجل عين بأجرة مرتفعة جدا، فمتى تحقق العنصران يصبح للمتعاقد المغبون الحق في رفع دعوى الإبطال أو الإنقاص من الأجرة وللقاضي السلطة التقديرية بين قبول طلب الإبطال أو انقاص الالتزامات حتى يرفع الغبن.

وفي حالة ما إذا رأى القاضي أن الحل الأمثل هو إنقاص الأجرة الباهظة، على المتعاقد أن يأخذ بدل أي القاضي إذا رآه كافيا لرفع الغبن، استنادا لنص المادة 3/90 من ق . م . ج أما إذا كانت الأجرة صورية كان عقد الإيجار باطل وفي الوقت ذاته عقد عارية تحت اسم إيجار، وعليه يجب أن لا تكون تافهة حتى لا تتناسب مع المنفعة فتصبح في حكم العدم. (همساس و براهمي ، 2021، صفحة 85)

خلاصة الفصل:

يتناول هذا الفصل الإطار العام لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، بحيث تم التطرق بداية إلى ماهية عقد الإيجار الذي عرفته المادة 467 من القانون المدني على أنه عقد يلتزم بموجبه مقابل بدل إيجار معلوم، ويتميز هذا العقد بعدة خصائص فهو عقد رضائي يقوم على توافق إرادتين وعقد معاوضة يحقق مصلحة متبادلة بين الطرفين، كما أنه عقد ملزم لجانبين يترتب التزامات متقابلة، بالإضافة إلى كونه من عقود المدة التي يمتد تنفيذه عبر الزمن.

ثم تم تناول أركان عقد الإيجار التي لا ينعقد بدونها والمتمثلة في:

- التراضي: والذي يشترط فيه توافق إرادة المؤجر والمستأجر دون عيوب كالغلط أو التدليس أو الإكراه.
- المحل: ويتمثل في المنفعة التي تعود على المستأجر من الشيء المؤجر، ويشترط أن تكون ممكنة ومشروعة ومحددة.
- السبب: وهو الغرض القانوني من الالتزام، ويجب أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام.

بعد ذلك، تم التطرق إلى شروط انعقاد عقد الإيجار، حيث تنقسم إلى شروط موضوعية (كالأهلية والرضا والمحل والسبب) وشروط شكلية، إذ قد يتطلب القانون في بعض الحالات الكتابة، خاصة في الإيجارات المتعلقة بالعقارات، وذلك من أجل الإثبات وضمان الحقوق.

كما تم في الأخير تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له، حيث يختلف عن عقد البيع في أن هذا الأخير ينقل الملكية، بينما الإيجار يقتصر على نقل المنفعة فقط، كما يختلف عن عقد العارية من حيث أن الإيجار يكون بمقابل، في حين أن العارية تكون بدون مقابل،

الفصل الأول: الاحكام العامة لعقد الايجار

أما بالنسبة لعقد العمل، فيتميز عنه يكون محل الإيجار هو الانتفاع بشيء، بينما في عقد العمل يكون محل الالتزام هو أداء عمل معين.

وبذلك يبين هذا الفصل الإطار العام الذي يحكم عقد الإيجار، ويمهد لدراسة آثاره وانقضاءه في الفصل الثاني.

.

الفصل الثاني

آثار عقد الإيجار، انتهائه وتجديده

تمهيد:

بعدما تناولنا ماهية عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري في الفصل الأول سنحاول في هذا الفصل بيان آثار عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري انتهائه وتجديده (أخضري، 2016-2017، صفحة 25)

بحيث تضمن المبحث الأول التزامات أطراف العقد والتي تشمل في التزامات المؤجر بدءا من التزام بتسليم العين المؤجرة، وصيانة العين المؤجرة، والالتزام بضمان التعرض والعيوب الخفية، أما التزامات المستأجر نبدأ من الالتزام باستعمال العين المؤجرة، والمحافظة على العين المؤجرة، ودفع بدل الإيجار ثم رد العين المؤجرة بعد انتهاء الانتفاع ومدة الإيجار، ما المبحث الثاني فكان حول انتهاء عقد الإيجار وتجديده والمنازعات المتعلقة به (معزوز ، 2020-2021، صفحة 56)

المبحث الأول: التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار

يلزم المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار بعدة التزامات منصوص عليها في القانون المدني سوف نتناول من خلال هذا (المطلب الأول) التزامات المؤجر في عقد الإيجار ونتعرض في (المطلب الثاني) إلى التزامات المستأجر في عقد الإيجار.

المطلب الأول: التزامات المؤجر في عقد الإيجار

يترتب على إبرام عقد الإيجار، التزام المؤجر نظمها القانون المدني، وذلك من خلال التزامه بتسليم العين للمستأجر (ف الأول)، والتزام المؤجر بالصيانة (الفرع الثاني) والتزامه بالضمان (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

نتناول في هذا الفرع محل وكيفية التسليم، ومكان وزمان التسليم.

أولاً: محل التسليم

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

1 - ما يجب على المؤجر تسليمه:

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

تحديد مقدار العين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المحددة والمعين مقدارها (أخضري، 2016-2017، صفحة 22) في عقد الإيجار إلى المستأجر، ويجب عليه أن يسلمها بذاتها، فلا يجوز له استبدالها إلا بموافقة المستأجر، فإذا تضمن العقد تعيينا للعين المؤجرة ومقدارها، التزم

المؤجر بتسليم هذه العين، وعد ضامنا لمقدارها، أما إذا كان الشيء المؤجر غير معين بالذات وإنما بالمقدار، التزم المؤجر بتسليم القدر المتفق عليه في ملحقات العين المؤجرة.

أما الملحقات فيرجع في تحديدها إلى إدارة المتعاقدين فإذا لم يوجد اتفاق فيرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة وعلى ذلك فلا يمكن حصر ما يعتبر مالا تعتبر من الملحقات ويمكن حصر ذلك مسألة وقائع يفصل فيها القاضي المصوغ، ويمكن إيراد بعض أمثلة للملصقات، فإذا كان الشيء المؤجر منزلا فيعتبر من ملحقاته مفاتيح المنزل والفناء الذي يحيط به والحديقة والتكييف واستعمال المصعد كذلك أجهزة الماء والكهرباء والغاز، وإذا استحدث المؤجر شيئا من هذه الملحقات كان للمستأجر بعقد سابق حتى الانتفاع لقاء زيادة مناسبة في الأجر ولكن ليس للمؤجر أن يجبره على الانتفاع لقاء هذه الزيادة اما المستأجر اللاحق فينتفع بها دون زيادة في الأجرة. (أخضري، 2016-2017، الصفحات 22-23)

2 - في الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم:

وهو ما تؤكد المادة 1/476 من القانون رقم 05/07 التالي نصها: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين" (مجيد خلفوني)

ومعنى ذلك أن المؤجر لا يلتزم فقط بتسليم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها عند العقد أو عند بدء الانتفاع إذا كانت في حالة (أخضري، 2016-2017، صفحة 23) معينة بل يجب عليه أن يسلمه في حالة حسنة أي في حالة صالحة لاداء ما أعدت له من منفعة (أخضري، 2016-2017، صفحة 23)

والمستأجر في جميع هذه الاحوال له أن يطلب بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار والمطالبة بالتعويض أن كن له وجه طبقا للمدة 480 من القانون المدني، وفي حالة استحالة الانتفاع

بالعين المؤجرة لملاكها أثناء مدة العقد بفسخ الإيجار بقوة القانون طبقا للمادة 481 (خلفوني، 2008، الصفحات 180-181)

ثانيا: كيفية التسليم

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

1 - التسليم الفعلي:

يتمثل التسليم الفعلي للعين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق لو لم يضع يده عليها فعلا طالما أن المؤجر قد أعلمه بإمكان ذلك، وعليه ينطوي على عنصرين : وضع العين تحت تصرف المستأجر فيحوزها وينتفع بها إعلام المؤجر المستأجر بوضع العين تحت تصرفه، وقد يتحقق هذا الإعلام بإخطار عرفي أو رسمي أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو حتى شفويا و تقع عبئ الإثبات على المؤجر بكافة طرف الإثبات.

التسليم الحكمي:

يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر وهذا هو التسليم الحكمي، ويعد عملا قانونيا لا عملا ماديا. (أخضري، 2016-2017، صفحة 24)

ثالثا: زمان ومكان ونفقات تسليم العين المؤجرة

تنص المادة 478 من القانون المدني: "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة مايسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما يتعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر".

فيجب أن يتم التسليم في التاريخ الذي تم الاتفاق عليه مع المؤجر مع مراعاة التواريخ التي تستلزمها طبيعة كل شيء مؤجر أو ما يقضي به العرف لهذه الأشياء، هذا وفي حالة عدم تحديد زمان التسليم، يجب تسليم الشيء المأجور فور إبرام العقد.

أما في ما يخص مكان تسلم العين المؤجرة، فهذا يجب التمييز بين أنواع الأشياء المختلفة المقصودة بالإيجار، فإذا كان الشيء المقصود بالإيجار شيئاً معيناً بالذات فيتم تأجيله في المكان الذي يوجد فيه مثل العقار غير أنه إذا كان الشيء المؤجر معين بالنوع فسلم موطن المؤجر إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك طبقاً للمادة 368 من ق م .

أما عن نفقات التسليم فوفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 383 من ق م تقع على المؤجر إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك. (معزوز ، 2020-2021، صفحة 58).

الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

هذا الواجب تنص عليه المواد 479-480 و 482 من ق م على المؤجر أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، دون تلك التي تخص المستأجر، وهذا الالتزام عن ذلك الذي يوجب على المؤجر، تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال، وهو في الحقيقة امتداد له. وأشغال الترميم بمعناها العريض تقع على عاتق المؤجر على شرط ألا تتعدى حدود المعقول، وألا تكون ذات قيمة بخسة. (ذيب، 2001، صفحة 47)

ذلك أن الاجتهاد يرى أن في حالة قدم العين المؤجرة لا يمكن أن يتحمل المؤجر أعباء الترميم، إذا كانت تفوق قيمة الشيء، أما الترميمات محدودة الحجم فهي على عاتق المستأجر، فالمشرع جعل الترميمات محدودة الحجم فهي على عاتق المستأجر، فالمشرع جعل القسط الكبير على عاتق المؤجر، وفي الحقيقة الهدف المبتغى من المشرع، هو إيجاد توازن مالي بين الطرفين، وبصفة عامة فإن الإصلاحات التي تقع على عاتق المؤجر، هي تلك التي تتعلق بهيكل البناية من جدران وأسطح، وكل ما يفوق التزام المستأجر في الترميم

باستبدال المصعد، وصيانة البلاط وغيرها، ومن جهة أخرى، فإن كل الترميمات الناتجة عن سوء حالة العين عند تسليمها لا يتكفل بها المستأجر (ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 48).

تنص المادة 1/482 من القانون المدني على "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة للحفاظ على العين المؤجرة..." إلا أنه قبل الشروع في هذه الترميمات يجب إعلام أو تبليغ المستأجر للمؤجر بذلك حتى يتدبر أمره في ذلك. (معزوز دليلة، المرجع السابق، ص 60). غير أنه إذا ترتب عن هذه الترميمات إنقاص من حق المستأجر جزئيا أو كليا، أمكنه المطالبة بفسخ العقد، أو تخفيض ثمنه، وقد حدد المشرع الفرنسي المدة القصوى للترميمات بأربعين يوم.

تنص المادة 482 من ق م ق م إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد أشغال الترميم سقط حقه في طلب فسخ العقد. (ذيب، 2001، صفحة 49)

الفرع الثالث: التزام المؤجر بالضمان (ضمان التعرض)

يعد ضمان التعرض أحد الالتزامات التي تقع على المؤجر الذي عالجه القانون في نص المادة 483 من ق م وما يليها ويضيف الالتزام بضمان التعرض (يمينه حوحو، المرجع السابق، ص 57) المنصوص عليه في أحكام البيع عن الالتزام بضمان التعرض في عقد الإيجار حيث لم يحيل القانون على أحكام هذه الأخيرة كما فعل في الالتزام بالتسليم، ولذلك ندرس التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر عن نفسه في (أولا)، ونتناول التزام بضمان التعرض الصادر عن الغير في (ثانيا)، وندرس كيفية تنفيذ الالتزام بالتعرض من قبل المؤجر في (ثالثا) (حوحو، 2021، صفحة 58)

أولاً: ضمان التعرض الصادر عن المؤجر نفسه

شمل هذا الالتزام التعرض للمستأجر، سواء كان هذا التعرض تعرضاً قانونياً أو مادياً فالتعرض القانوني هو إدعاء المؤجر حتى يتعارض مع صنف المستأجر في الانتفاع فإذا أجر ملك غيره وصار مالكا للعين فيما بعد فلا يمكنه مطالبة المستأجر بإخلاء العين لشخص آخر لنفس المدة أو لمدة متداخل مع مدة سريان عقد المستأجر.

كما يمنع عليه أن يتعرض مادياً للمستأجر في الانتفاع بالعين كدخوله العين المؤجرة بدون إذن المستأجر مثلاً، كما لا يمكن المؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير إذا كان من شأن ذلك التعطيل أو الإنقاص من انتفاع المستأجرة بالعين المؤجرة، إذ تنص المادة 2/830 من قانون 05/7 المتضمن القانون المدني على ما يلي: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير بنقص من هذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر" غير أنه يستطيع المؤجر القيام بالأعمال الضرورية التي تفرضها عليه صيانة العين المؤجرة ولقد نصت المادة 7 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 على أنه: "الامتناع على المساس بحقوق المستأجرة في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً ارتياحياً" (أخضري، 2016-2017، الصفحات 34-35)

ولاعتبار العمل الصادر عن المؤجر تعرضاً يجب أن تتوفر فيه شروط معينة:

- يجب أن يكون التعرض فعلياً.
- يجب أن يعرقل التعرض من الانتفاع بالعين.
- أن يكون التعرض غير مشروع.

- يجب أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار (أخضري، 2016-2017، صفحة 35).

ثانيا: الالتزام بضمان تعرض الغير

لقد نصت م 2/483: "لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل تمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

فالغير كل شخص له مصلحة تتعارض وحق المستأجر، بحيث يمكنه المؤجر من حق على العين المؤجرة يترتب عن ذلك الإخلال بانتفاع المستأجر بهذه العين، كأن يدعي شخص ملكية العين المؤجرة ويطالب المستأجر باسترجاعها أو استردادها (معزوز ، 2020-2021، صفحة 63)

وهذا يبقى المؤجر ضامنا للتعرض القانوني في كل الحالات حيث منع القانون أي اتفاق بقضي بإعفاء أو تحديد من مسؤولية المؤجر عند وقوع تعرض قانوني وهو ما نصت عليه المادة 490 معدلة بالقانون 05/07 التي ورد فيها: "يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني".

أما التعرض المادي الصادر عن الغير، فإن المؤجر لا يضمنه وهذا أمر بديهي لأنه يعد خطأ صادر عن الغير، وهو خطأ شخصي يكون الغير مسؤولا مسؤولية شخصية عن فعله حيث تناولته المادة 487 من ق م على أنه "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر ان يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله ان يمارس ضده كل دعاوي الحياة" (ححو، 2021، الصفحات 60-61)

يعد التعرض المادي فعل صادر من الغير لا يستند فيه إلى أي حق قانوني كالكسر والاتلاف والضياع والاعتصاب وإذا وقع يكون على المستأجر الرجوع على المسؤول مباشرة

لكن يكون ملزم بإخطار المؤجر بذلك كما نصت عليه م 497 من ق م وإذا نزع من المستأجر العين المؤجرة فله أن يمارس تجاهه كل دعاوي الحيازة التي تمكنه من استرداد العين المؤجرة.

ثالثا: تنفيذ الالتزام بضمن التعرض من قبل المؤجر

يتحقق التعرض القانوني الصادر عن الغير الذي يدعي حق على العين المؤجرة من شأنه ينقص من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة غالبا في شكل دعوى قضائية ترفع ضد المستأجر حين يتعين على المستأجر ان يطالب المؤجر بتنفيذ التزامه بالضمان يوكون المستأجر في هذه الحالة ملزم بإخطار المؤجر بهذه الدعوى في الوقت المناسب بالدعوى المرفوعة ضده حتى يتمكن من تنفيذ التزامه بضمان التعرض من خلال تدخله في الدعوى وذلك لقيامه بالتدخل في الخصومة القائمة بين طرفي النزاع وهما الغير والمستأجر أمام المحكمة التي تنظر في الدعوى، فيكون للمؤجر قانونا الصفة والمصلحة التدخل في الدعوى. وفي حالة النزاع يقع عبء الإثبات على المستأجرة في أنه قام بإخطار المؤجر لكن يكون قد علم بالدعوى بطريقة أخرى ملزم قانونا بتنفيذ التزامه بالضمان إذا تدخل المؤجر الدعوى بأي طريقة كانت سواء أدخل فيها من قبل المستأجر أو من قبل الغير، فإنه يكون ملزما بالضمان من خلال إثبات أن الغير ليس على حق في دعواه.

ثم عالج القانون التعرض القانون الصادر عن مستأجر آخر وعي عندما يقوم المؤجر بتأجير نفسه العين المؤجرة لعدة أشخاص فبتزاحم شخصا أو عدة أشخاص المستأجر في حقه في الإيجار نصت عليه م 485 ق م . (حوجو، 2021، الصفحات 61-62)

أما إذا تعرضت السلطة الإدارية للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة حيث يكون التعرض إما قانونيا إذا استندت في عملها على حق تدعيه كأن تدعي ملكية العين المؤجرة أو يكون التعرض ماديا إذا لم يستند في عملها إلى حق تدعيه أو استندت إلى ذلك إلى ما لها من

حقوق وامتيازات السلطة العامة لقيامها بنزع ملكية العين المؤجرة أو الاستيلاء عليها حيث نصت المادة 486 من ق م على ذلك .

كما قد تقوم السلطة الإدارية بعمل يكون المؤجر مسؤول عن سبب صدورها مما يؤدي إلى نقص كبير في انتفاع المستأجر بالعين المؤجر، كإهماله في القيام بالصيانة الضرورية، فتتخذ السلطة الإدارية قرار الإخلال أو هدم العين المؤجرة، ويكون للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد أو إنقاص من بدل الإيجار مع التعويض عن الضرر الذي ألحقه من جراء عمل السلطة ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك (ححو، 2021، صفحة 63)

الفرع الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية

كون عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة يقتضي التزام المؤجر بضمان ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب خفية تحول دون انتفاع المستأجر بها أو تنقص الانتفاع انتقاصا كبيرا، لذا لابد من تبيان المقصود من العيب الخفي ثم شروطه.

أولاً: المقصود بالعيوب الخفي

العي الخفي هو آفة توجد في الشيء محل الإيجار، وقد يكون ما يخلو أصل الفطرة السليمة من الآفات العارضة.

وقد يكمن العيب الخفي في نقص القيمة والمنفعة أو كذلك تخلف الصفة (معزوز ، 2020-2021، صفحة 65)

أما الفقيه مازو عرف العيب الخفي بالنقص الخفية الموجودة في المبيع ولا يمكن رؤيتها عند الفحص كما انها تمنع المشتري من استعماله وفقاً للغاية المعدة له.

لقد عرفت المادة 1/379 من ث م العيب الخفي بما يلي: "يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان

المبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به بحسب الغية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البين، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله ، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن علما بوجودها" (معزوز ، 2020-2021، الصفحات 65-66)

أما الفقه الإسلامي يعرف العيب على أنه: "كل ما أوجب نقصان الثمن في إعادة التجار فهو عيب".

ثانيا: شروط العيب الخفي

نستنتج من نص المادة 488 من القانون المدني أن القانون قد حدد شروط العيب الموجب للضمان في عقد الإيجار هي:

1 - أن يكون العيب خفيا:

حيث لا يضمن المؤجر العيب إذا كان ظاهرا بحيث يستطيع المستأجر معرفة سببه لأنه ينبغي عليه تفحص العين المؤجرة بجناية الرجل العادي فلو تسلم العين المؤجرة بها عيب ظاهر دون أن يتعرض على ذلك يكون المستأجر في هذه الحالة قد تنازل عن حقه في الضمان لأنه من البديهي أن يتفحص العين المؤجرة عند تسلمها وهذا هو سلوك الرجل العادي عندما يتسلم العين المؤجرة. (ححو، 2021، صفحة 66)

2 - أن يكون العيب مؤثرا:

يقصد بذلك أن يمس العيب صفة تعهد بها المؤجر للمستأجر إما في الشيء المؤجر ذاته أو في أحد ملحقاته، مما يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء محل الإيجار و يشكل نقصا كبيرا في المنفعة، ولذا قد يؤكد المؤجر للمستأجر أن المنزل الذي تم تأجيره ليس فيه رطوبة كبيرة ثم تتضح هذه الرطوبة بعد الاستعمال، أي بعد دخول العين المؤجرة، إلا إن جرى العرف على التسامح على رطوبة المنزل، ما لم تكن غير مألوفة الوجود رطوبة في

المنزل تضر بالصحة أو وجود رائحة كريهة لا سبيل للتخلص منها، ومعيار اعتبار العين المؤجرة هو معيار موضوعي يخضع لتقدير القاضي في حالة اختلاف المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) على درجة تأثيره.

3 - أن يكون العيب قديماً:

يرى جانب من الفقه أن شرط القدم لا يمكن تطبيقه في عقد الإيجار لاعتبار أن هذا الأخير من العقود الزمنية وعلى المؤجر ضمان انتفاع المستأجر بالمأجور (أي العين المؤجرة) وبشكل كامل طيلة فترة العقد. (معزوز ، 2020-2021، صفحة 67)

4 - أن لا يكون المستأجر علماً بالعيب:

وهذا ما هو منصوص عليه صراحة في الفقرة 3 من م 488 ق م وعلم المستأجر بالعيب يكون عند إبرام العقد أو وقت تسليم العين المؤجرة لأنه إذا أعلمه المؤجر بالعيب الموجود في العين المؤجرة وقبلها دون اعتراض إنما يعد ذلك تنازلاً منه عن حقه في الضمان. (حوحو، 2021، صفحة 67).

قد يعلم المستأجر بالعيب الموجود في العين المؤجرة بطريقة أخرى كأن تكون ظاهرة أو أعلمه المستأجر آخر بها يقطن بنفس العمارة كتوقف المصعد أو عدم وجود توصيل الغاز حيث يتحقق علم المستأجر بها، في هذه الحالة إذا وقع نزاع حول ذلك، على المؤجر إثبات أن المستأجر كان عالماً بها كأن يتبين أنه أخطر المستأجر بالعيب أو يتبين أن هذا الأخير كان عالماً به بوسيلة أخرى، ويتم الإثبات بكافة الطرق لكون هذا الإخطار واقعة مادية. (حوحو، 2021، صفحة 68)

المطلب الثاني: التزامات المستأجر

ندرس التزامات المستأجر كالتالي: في (الفرع الأول) التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو حسب ما أعدت له وفي المطلب نتناول في (الفرع 2) التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وفي (الفرع 3) الالتزام بدفع الإيجار ما الالتزام برد العين المؤجرة في (الفرع 4).

الفرع الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو حسب ما أعدت له

يمنح عقد الإيجار للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة لكن استعمال حق الانتفاع يكون محدد حسب الاتفاق أو حسب الغرض الذي أجرت له العين المؤجرة حيث نصت المادة 491 من ق م في هذا الصدد ما يلي: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له" (حوجو، 2021، صفحة 71)

أولاً: استعمال العين حسب ما اتفق عليه

طبقاً لنص المادة أعلاه فإن المستأجر يلتزم أصلاً باستعمال العين في الانتفاع المتفق عليه في عقد الإيجار، فإن اتفق على أن تكون العين للسكن فلا يجوز تحويلها إلى فندق و مطعم أو محل تجاري أو غير ذلك، ويلاحظ أن محكمة النقض الفرنسية أتت تجيز استعمال العين المؤجرة (فرج الله و فكرونى ، 2021-2022، صفحة 67) للسكن في مباشرة مهنة راقية كعيادة طبيب مثلاً، ولكن الأحكام الحديثة أصبحت تشترط موافقة المؤجر الصريحة أو الضمنية على ذلك.

وإذا اتفق على العين المؤجرة أعدت لمباشرة صناعة أو تجارة معينة فلا يجوز للمستأجر أن يباشر نشاطاً آخر غير المذكور في العقد وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً فلا يجوز تحويلها إلى زراعة عنب إذ كانت قد أجرت مرعى، وإذا أجرت كغابة فلا يجوز اقتلاع أشجارها، ومع

ذلك فيجب أن يكون هناك بعض التسامح في التعديل في وجه الانتفاع المتفق عليه، إذا كان هذا التعديل قريب جدا مما هو متفق عليه، ولا يترتب عليه ضرر للمؤجر، يمنع المستأجر من رد العين عند انتهاء الإيجار بالحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد حيث يرى كثير من الفقهاء أنه إذا لم يترتب عن تغيير الاستعمال ضرر للمؤجر أو للغير المؤجرة فيمكن أن يحيد المستأجر عنه ولو لم يأذن له المؤجر، وذلك قياسا على جواز أن يحدث المستأجر تغييرا ماديا بالعين المؤجرة إذ لم يلحق هذا التغيير ضررا بها (فرج الله و فكري ، 2021-2022، صفحة 68)

ثانيا: استعمال العين بحسب ما أعدت له

قد لا يتفق الطرفان على تحديد حق استعمال العين المؤجرة عقد الإيجار لذلك حيب م 491 المذكورة فإن على المستأجر استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له أي حسب الهدف الذي أجرت من أجله ويتحدد عادة ذلك حسب طبيعة العين المؤجرة فإذا كانت سيارة وجب استعمالها في التنقل وليس للتنقل العام وإذا كانت سكن تستعمل من أجل السكن و الإيواء وليس من أجل التجارة وإذا كانت أرض زراعية تستعمل من أجل الفلاحة وليس البناء (ححو، 2021، صفحة 72)

وفي حالة النزاع يكون لقاضي الموضوع سلطة تقديرية مطلقة في تحديد الهدف لذي أجرت من أجله العين المؤجرة (ححو، 2021، صفحة 72)

فالمستأجر ملزم باستعمال العين المؤجرة ي لا يجوز له ان يتركها دون استعمال أصلا، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بها وإذا كان هذا الاستعمال حق المستأجر فهو واجب عليه أيضا، والمستأجر الذي يهجر منزلا استأجره لكن، ولا يترك من بعده أحد للقيام بالصيانة فإنه يكون مسؤولا عن تعويض ما قد يحده تركه للمنزل من تخريب أو تلف لعدم استعماله، ولكن من استأجر منزلا لاستعماله مضيئا لا يكون ملزما بالسكن فيه طوال السنة

وما دام يتعهد بالصيانة فلا مسؤولية عليه من عدم استعماله في غير الصيف (فرج الله و فكري، 2021-2022، الصفحات 68-69)

الفرع الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

يتعين على المستأجر أن يستعمل الأمكنة كالرجل العادي وأن يقوم بالإصلاحات الإيجارية، وعند الاقتضاء عليه أن يخبر المؤجر بذلك بكل واقعة تستلزم تدخله لإجراء الإصلاحات التي ترجع على عاتقه . (ذيب، 2001، صفحة 168)

أولاً: التزام المستأجر بالإعتناء بالعين المؤجرة مثلما يبذله الرجل العادي

يلتزم المستأجر بالاعتناء بالعين المؤجرة وملحقاتها مثلما يبذله الرجل العادي وهو ما نصت عليه المادة 495 من ق م وهذه القاعدة ما هي تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 172 ق م التي ورد فيها: "في الالتزام بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإرادته أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى الالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، ومالم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك".

وعليه يتجسد التزام المستأجر بالمحافظة التزام ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة من خلال أخذ كل التدابير اللازمة للمحافظة على الكيان المادي المعنوي للعين المؤجرة حيث ينطوي هذا الالتزام على الالتزام بالحيلة الذي يستدعي من المستأجر المدين بهذا الالتزام استعمال كل الوسائل اللازمة لتحقيق هذه الغاية، حثه لو لم يتحقق هذه الغاية لأن طبيعة التزامه هو بذل عناية وليس تحقيق نتيجة.

إذا وقع نزاع قضائي حول هذه المسألة، يقوم القاضي بتقدير التزام المستأجر لتحديد مسؤوليته وتكون له السلطة التقديرية في ذلك مع إذا كان المستأجر قد بذل عناية الرجل العادي في الحفاظ على العين المؤجرة أم لا. (ححو، 2021، الصفحات 75-76)

ثانيا: مسؤولية المستأجر عن الحريق

نص المشرع م 496 من ق م على أن: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إل إذا ثبت أي حريق نشأ عن سبب ليس من فعله فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم المؤجر إذا كان يسكن العقار إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الخبر الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق.

التزام المستأجر بضمان الحريق هو التزام بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عناية، ويترتب على ذلك أنه بمجرد حدوث الحريق فإن المستأجر يكون مسؤولا ما لم يثبت السبب الأجنبي، أي القوة القاهرة أو فعل الغير أو فعل المؤجر، ولا يكلفه لدفع مسؤوليته أن يثبت انه قد قام بكل ما ينبغي على الرجل الحريص. (فرج الله و فكري ، 2021-2022، صفحة 77) أن تقوم به لتوقيف الحريق.

1 - الحلة الأولى: تكون عند استعمال العقار المؤجر من قبل مستأجر واحد وعليه إذا شب حريق في العقار بخطأ من المستأجر كان مسؤولا عنه وما نتج عن هذا الحريق من أضرار أدت إلى هلاك أو فساد العين المؤجرة، لكن يستطيع المؤجر دفع مسؤولية بإثبات أن الحريق نشأ عن سبب ليس له يد فيه لأن مسؤولية مفترضة بوة القانون لا يجوز التخلص منها إلا إذا أثبت نشوب الحريق كن راجعا إلى سبب اجبي كالقوة القاهرة.

2 - الحالة الثانية: وهي استعمال العين المؤجرة من طرف مستأجرين بما في ذلك المؤجر الذي يكون هو الآخر شاغل لجزء من العقار فعذا نشب حريق في العين المؤجرة أو ملحقاتها نتج عنه هلاك أو فساد العين المؤجرة، فإنه يتحمل كل مستأجر مسؤولية حريق الجزء الذي يشغله بشكل مستقل، ولا يمكن مسألتهم جميعا لأنه لا يوجد تضامن في هذه الحالة، ويمكن إثبات انتفاء مسؤولية المستأجر الذي نشب الحريق في جزئه إذا كان الحريق نشب بسبب

أجنبي كالقوة القاهرة أو خطأ مستأجر آخر ... (فرج الله و فكري ، 2021-2022 ،
صفحة 78)

الفرع الثالث: الالتزام بدفع الإيجار

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار في الآجال المحددة وفي المكان المحدد لهذا الدفع، أي
لدى مصلحة تسيير هذه الأملاك، كما يلزم قبل دخول الأمكنة بدفع مقابل ثلاثة أشهر من
الإيجار كضمان. (ذيب، 2001، صفحة 168)

أولاً: زمان الوفاء بالأجرة

تنص م 498 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: "يجب على
المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق
وجب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها من الجهة" (القانون 05/07 المتضمن
القانون المدني)

حيث تنص المادة على أن المستأجر ملزم بدفع الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة وإذا
لم يتفق عليها، يجب دفعها وفق العز أو في نهاية كل فترة انتقاع.

ثانياً: مكان الوفاء بالأجرة

تنص المادة 498 فقرة 02 من قانون 05/07 المتضمن ق م على ما يلي: "ويكون دفع بدل
الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك" (القانون
05/07 المتضمن القانون المدني) م 498/ف02).

حيث توضح الفقرة 02 في المادة المذكورة سابقاً أين يتم دفع بدل الإيجار وليس فقط وجوب
دفعه، الأصل أن الطرفين (المؤجر والمستأجر) أحرار في الاتفاق على مكان الدفع، مثلاً:
في منزل المؤجر، عبر حساب سبكي أو في مكتب معين، إذا لم يذكر مكان الدفع في العقد،

وإذا لم يذكر مكان الدفع في العقد فإن القانون يضع قاعدة احتياطية وهي أن الدفع يتم في موطن المستأجر (أي مكان إقامته) وقت حلول موعد الاجرة.

ثالثا: الضمان وحق الامتياز المؤجر في إستيفاء بدل الإيجار

منح القانون للمؤجر ضمانات قانونية تمكنه من استيفاء حقه المتمثل في بل الإيجار حيث يحق له طلب تقديم كفالة كما يكون له حق امتياز على جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة حتى ولو لم تكن ملكا للمستأجر.

نصت على الكفالة المادة 500 معدلة بالقانون 05-07 من ق م على انه يمكن للاطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار و التكاليف". هذا يعني أنه يمكن لطرفي العقد الإيجار الاتفاق على أن كفالة يقدمها المستأجر ضمانا للوفاء ببذل الإيجار الخارجي، لم يحدد القانون نوع الكفالة وإنما ورد بصفة عامة لذلك قد تكون كفالة عينية متمثلة في مبلغ من المال النقدي يقوم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر كما قد تكون كفالة شخصية يضمن الكفيل التزام المستأجر بتطبيق عليها أحكام الكفالة الشخصية، كما منح القانون بموجب المادة 500 و 501 من (القانون م) حق الحسب الوارد على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مقترن بحق الامتياز على هذه المنقولات، إن حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر الموجودة العين المؤجرة ورد بنص صريح سواء احكام الإيجار أو في أحكام المنظمة لحقوق الإمتياز حيث تكفل هذه الصفة للمؤجر كدائن ببذل الإيجار الحق في إستيفاء حقه حيث نصت الفقرة 1 من م 501 معدلة بالقانون 05-07 من ق م، كما نصت على نفس الحق الفقرة من م 995 من ق م الذي ورد فيها: "يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية ل.... أو كامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على أن يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي". بموجب هذا النص يكون للمؤجر سواء أجر العقار مثل المباني والأراضي الزراعية حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وأيضا على المحصول

الزراعي حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وأيضا على المحصول الزراعي حيث له استيفاء حقه بدل الإيجار المستحق لمدة سنين. (ححو، 2021، الصفحات 82-83).

الفرع الرابع: الالتزام برد العين المؤجرة

يتعين على المستأجر أن يخبر المؤجر عن طريق رسالة موصى عليها بنيته على مغادرة الأمكنة قبل شهر من ذلك، محرر محضرا عن حالة الأمكنة وجرد لها، ويجب أن تكون الأمكنة في حالة جيدة وعلى الأقل على الحالة التي كانت عليها وقت الاستلام، وكون مسؤولا عن الخسائر التي تلحق بها إلا إذا أثبت أنها خارجة عن نطاق مسؤوليته أو مسؤولية من يعيشون معه، ويبين من مقتضيات النص أن قرينة المسؤولية الملقاة على عاتق المستأجر هي قرينة بسيطة، وعليه أن يسلم المفاتيح إلى المصلحة المختصة مقابل وصل (ذيب، 2001، صفحة 168)

أولا: 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 وبطبيعة الحال يشمل الالتزام بالرد العين المؤجرة وملحقاتها، فيجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة ذاتا فلا يجوز له أن يرد ما يقتصر على رد قيمتها أو أن يرد المؤجر شيئا آخر كذلك يجب عليه أن يرد ملحقات العين المؤجرة سواء كانت هذه الملحقات قد سلمت له عند بداية الإيجار أو كانت قد نشأت عنه بعد ذلك كما الحال في نتاج الماشية.

ثانيا: كيفية وزمان ومكان الرد

إن رد العين المؤجرة يستلزم معرفة كيفية الرد وزمان مكان الرد.

1 - كيفية الرد:

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

2 - مكان الرد:

يتحدد مكان الرد مثله في ذلك مثل الالتزام بالتسليم طبقاً (أخضري محمد، المرجع السابق، ص 54) للقواعد العامة وهو مكان العقد فيما يتعلق بالأشياء القيمة وموطن المستأجر وقت الرد، باعتباره المدين بالرد فيما يتعلق بالأشياء المثلة.

3 - زمان الرد:

أما زمان الرد فهو وقت انتهاء الإيجار، فلا يجوز للمستأجر أن يتأخر عن هذا الوقت، ما لم يكون له الحق في الحسب طبقاً للقواعد العامة. (أخضري، 2016-2017، صفحة 55)

ثالثاً: الحالة التي يجب رد العين عليها

تنص المادة 503 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: "على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها" (القانون 05/07 المتضمن القانون المدني) م 503

والمقصود بما نصت عليه المادة أعلاه هو أن من تسلم شيئاً (العين) يجب أن يعيده بنفسه الحالة التي استلمه بها، فإذا بقي كما هو، يرده كما هو، إذا تلف أو تغير بسبب خطئه يتحمل المسؤولية، أما إذا تغير بدون خطأ من (سبب أجنبي)، فلا يسأل إلا ما بدا منه.

كما نصت المادة 503/ف3 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: "المستأجر مسؤول فما يلحق بالعين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه" (القانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وهذا يعني أنه إذا تغيرت حالة الشيء (العين) أو هلكت بسبب أجنبي لابد للمدين فيه (مثل حادث مفاجئ أو قوة قاهرة) فإنه لا يتحمل المسؤولية عن هذا التغير أو الهلاك، أي يحط من التعويض، لأنه لم يرتكب الخطأ.

المبحث الثاني: انتهاء عقد الإيجار، المنازعات المتعلقة به

إن انتهاء عقد الإيجار مرحلة طبيعية في العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، حيث ينقضي العقد إما بانتهاء مدته أو بتحقيق أسباب قانونية أخرى، إذ تنشأ أحيانا منازعات بين الطرفين حول الإخلاء أو تجديد لعقد وتتنوع هذه الخلافات بحسب طبيعة الاتفاق وشروطه، ومدى التزام كل طرف بما ورد فيه، لذلك فإن فهم حالات انتهاء عقد الإيجار وأسباب النزاعات المرتبطة به يعد أمرا ضروريا لتقاضي الخلافات وضمان سير العلاقة التعاقدية بشكل عادي ومنظم.

المطلب الأول: أسباب انتهاء عقد الإيجار وتجديده

تعد عقود الإيجار من أهم الوسائل القانونية التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ومن هنا تبرز أهمية فهم أسباب انتهاء عقد الإيجار وإمكانية تجديده لضمان استمرار المعاملات وحماية مصالح الأطراف

الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود المؤقتة فلا بد أن ينتهي بانتهاء مدته ولكن قد ينتمي لأسباب عارضة بل انتهاء مدته ومنه لابد أن ندرس انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته و انقضاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.

أولا: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

تنص المادة 779 من ق م ق على أنه: ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يكن مشروطا في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الإيجار. (الفضلي، 2016، صفحة 280).

فإذا لم تحدد مدة الإيجار أو كان العقد لمدة غير محددة طبقت احكام المادة 741"

ويتضح من النص اعلاه أن المتعاقدين إذا اتفقا على مدة تنتهي بها الإيجار فإنه ينتهي بانتهائها دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء مادام التنبيه غير مشروط في العقد، وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر إبقاء المأجور تحت يده دون موافقة المؤجر وإلا اعتبر غسبا وجاز الحكم عليه بالتخلية (الفضلي، 2016، صفحة 281)

ويلخص من النص السالف الذكر ، أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة العقد تنتهي بانقضائها الإيجار، فإنما يريدان بذلك أن لقعد ينتهي بمجرد انقضاء المدة المحددة دون أي إجراء آخر فلا حاجة إذن للتنبيه بالإخلاء، ما دام التنبيه ليس مشروطا في العقد. (السنهوري، 2000، صفحة 759)

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء فترة من فتراته

إذا كان الطرفان قد اتفقا على مدة محددة لعقد الإيجار واشترطا لإنهائه أن يقوم أحدهما بتنبيه الآخر قبل انتهاء مدة العقد بأجل معين، ففي هذه الحالة لا ينتهي الإيجار بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها إلا إذا قام أحد الطرفين بتنبيه الطرف الآخر بالإخلاء في الأجل المحدد، وعليه فإذا لم يحصل التنبيه أو حصل في وقت متأخر عن الأجل المحدد فإن عقد الإيجار لا ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها وإنما يمتد إلى المدة الأخرى والتي غالبا ما تكون معادلة للمدة الأولى، وينتهي العقد بنهية المدة الجديدة، ودون الحاجة إلى تنبيه ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك إذا لم يكن الطرفان قد اتفقا على مدة محددة لعقد الإيجار ولكنهما اتفقا على أن تدفع الأجرة عن كل وحدة زمنية واحدة ولكن إذا انتهت هذه الوحدة ودخلت وحدة زمنية أخرى والطرفان ساكنن تجدد العقد لوحدة جديدة، فلو استأجر شخص عقارا دون ان تحدد مدة العقد ولكن اتفق على دفع الأجرة كل شهر كانت مدة الإيجار شهرا واحدا قابلا للتجديد

في حالة انتهائه ودخول الشهر التالي دون أن يطلب أي من الطرفين انهاء العقد. (لعبيدي، 2009، صفحة 355)

الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته

ينتهي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته لعدة أسباب ولتي تشمل في انتهاء عقد الإيجار بوفاة أحد أطرافه وانتهاء عقد الإيجار لظرف عائلي او شخصي كذلك ينتهي عقد الإيجار بسبب هلاك العين المؤجرة كما يمكنه أن ينتهي بسبب الفسخ وسنتناول كل منهم على حدى..

أولاً: انتهاء عقد الإيجار بوفاة أحد أطرافه

من الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الإيجار بسبب وضع أحد المتعاقدين من ذلك مثلاً موت احد المتعاقدين، فالإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا بفسخ العقد إذا أثبتوا أنه سبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم وأصبح الإيجار مجاوز الحدود وحاجاتهم وفي هذه الحالة يجب أن تراعي مواعيد النفسية بالإخلاء (منذر و صاحب، صفحة 317)

ثانياً: انتهاء عقد الإيجار لظرف طارئ

يجوز للمتعاقدين بطلب فسخ العقد بالإيجار لظرف طارئ يتعلق بأحدهم حينئذ يضمن ما ينشأ عن هذ الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف.

وقد اعتبر المذهب الحنفي وجود العذر مانها من لزوم الإجارة مع وجوب العذر فيه ضرر على صاحب العذر، وقد قسم الحنفية الأعذار الموجبة للفسخ إلى أنواع:

1 - عذر من جانب المؤجر كحقوق دين فادح به له يتمكن من قضائه إل ببيع المأجور والتسديد من ثمنه.

2 - عذر من جانب المستأجر بإفلاسه وانتقاله من البلد التي استأجر فيها العين.

3 - عذر راجع إلى المأجور كما لو استأجر شخص حماما في قرية ثم يهاجر اهل القرية فلا يجب عليه الأجر للمؤجر.

ويمكن تحديد مفهوم العذر الطارئ بأنه : كل أمر استجد بعد العقد ولم يكن بالوسع توقعه عند التعاقد، وكان من شأنه أن يجلب تنفيذ الالتزام مرهقا ويتضح من هذا التعريف ثلاثة شروط للعذر الطارئ:

الشرط الاول: أن يحصل بعد العقد، سواء قبل البدء بتنفيذه او أثناء التنفيذ.

الشرط الثاني: أن يكون غير متوقع عند إبرام العقد.

الشرط الثالث: أن يجعل تنفيذ الالتزام مرهقا، أي أن تنفيذ الالتزام ليس مستحيلا ولكنه يلحق بالمدين خسارة كبيرة. (لعبيدي، 2009، صفحة 362)

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار بسبب هلاك العين المؤجر

إذا هلك المأجور أو تعيب أو تغير أو حرم المستأجر الانتفاع به أو ببعضه حتى أصبح غير صالح للاستعمال المعد له ولم يكن ذلك من خطأ أحد المتعاقدين، يفسخ عقد الإيجار بدون تعويض لأحدهما ولا يجب على المستأجر أن يدفع من البديل ألا بقدر انتفاعه. وكل بند يخالف ما تقدم يعتبر لغوا .

وإذا لم يخرب أو يتعيب إلا جزء من المأجور ولم يصبح من جراء ذلك غير صالح للاستعمال الذي أجر من اجله، و أصبح جزء منه فقط غير صالح، فلا يحق للمستأجر حينئذ إلا تخفيض البديل عن نسبة الضرر أي أن الهلاك الكلي دون الهلاك الجزئي هو الذي يؤدي إلى انتهاء الإيجار، والهلاك الكلي قد يكون ماديا أو قانونيا كما لو تم سحب الترخيص الإداري أو رفض تجديد متى كان لازما لاستغلال الشيء المأجور (محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 480-481)

رابعاً: انتهاء عقد الإيجار بالفسخ

يعتبر الفسخ جزء الإخلال بأحد الالتزامات عن العقد من احد المتعاقدين المؤجر أو المستأجر، وبالتالي كان للطرف الآخر حق المطالبة بفسخ العقد طبقاً للمادة 119 من ق م التي تنص على ما يلي: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك" (معزوز ، 2020-2021، صفحة 94)

توضح المادة أعلاه أن عقد الإيجار ينتهي بالفسخ إذا أخل أحد الأطراف بالالتزامات الجوهرية، كعدم دفع الإيجار أو عدم استعمال العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه ويكون الفسخ إما بحكم قضائي بناء على طلب الطرف المتضرر أو اتفاقاً إذا وجد شرط صريح في العقد يسمح بذلك ويترتب على الفسخ إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، مع تعويض للطرف المتضرر عند الاقتضاء.

الفرع الثالث: تجديد عقد الإيجار.

يتم تجديد عقد الإيجار بطريقتين: التجديد الصريح لعقد الإيجار والتجديد الضمني وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولاً: التجديد الصريح لعقد الإيجار

يعتبر التجديد الصريح هو أن يتفق المؤجر والمستأجر بوضوح وبعبارة مباشرة على تمديد عقد الإيجار بعد انتهائه، وذلك من خلال تصرف صريح مثل: توقيع عقد، أو إضافة ملحق للعقد القديم ويكون الاتفاق واضح ومعلن بين الطرفين وهذا ما تضمنه المرسوم التشريعي رقم 93-03 في المادة 02 منه الخاصة بتجديد المدة.

ثانيا: التجديد الضمني لعقد الإيجار

إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالمأجور بنية تجديد الإيجار فإن هذا يع إيجابا ضمنيا بتجديد عقد الإيجار ومجرد بقاء المستأجر في المأجور يعد قرينة بسيطة على نية في التجديد مالم يثبت عكس ذلك كما لو اثبت وجود عذر منعه من مغادرة المأجور بمجرد انتهاء المدة كالمرض مثلا، وإذا علم المؤجر ببقاء المستأجر في المأجور بنية التجديد ولم يعترض على ذلك اعتبر قابلا للإيجار ضمنا. (لعبيدي، 2009، صفحة 35)

الفرع الرابع: البقاء في العين المؤجرة

يعد الحق في البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر التي تسمح له بالتمسك بحق الانتفاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإيجار، بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على مغادرة السكن إلا في حالات صارمة ومحددة، وقد منح هذا الحق بمقتضى نصوص ثانوية (شلابي، 2012/2013، صفحة 13)

اولا : شروط التمسك بحق البقاء

للاستفادة من حق البقاء في الأمكنة تستجوب توافر شرطين إثنين:

1 - سند الإيجار:

ينتج هذا الشرط من نص المادة 514 من ق م ويشمل سند الإيجار بمعنى هذا النص الإيجار الأصلي والإيجار الفرعي والمتنازل عليه وكذا شغل الأمكنة بموجب عقد كتابي او شفوي أو إيجار شفوي صحيح أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة.

2 - حسن النية:

يستنتج حسن نية المستأجر من وفائه بالتزاماته القانونية والتعاقدية، ويخضع تقديرها لقضاة الموضوع، ولهذا الغرض يمكن الأخذ بتصرفات المستأجر قبل توجيه النية بالإخلاء أو بعده

ومن ضمن عناصر تقدير حسن النية المستأجر تسديده للإيجار في المواعيد المتفق عليها، احترامه تخصيص الأماكن والمحافظة عليها عدم التصرف فيها بالإيجار الفرعي أو التنازل عن الإيجار أو المقايضة دون الموافقة المسبقة للمؤجر، عدم الإخلال بهدوء وسكينة الأمكنة ولا يتطلب سوء نية الشاغل قيامه بأعمال احتيالية معنية كما لا يتطلب نية الإضرار بالغير (ذيب، 2001، الصفحات 93-97-98)

ثانيا: أصحاب الحق في التمسك بحق البقاء

هناك أشخاص من ذوي الحق في البقاء وهم:

1 - المستأجر الأصلي:

يعتبر المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار شاغلا، وقد يكون شخصا طبيعيا كما يمكن أن يكون شخصا معنويا، إذ يجوز للجمعيات ولكل شخص معنوي أن يمارس نشاطا نزيها التمسك بحق البقاء إذا انتهى عقد إيجاره، وهذا ما نصت عليه م 516 من القانوني المدني الجزائري.

2 - المستأجر الفرعي والمستفيد من تنازل الإيجار:

مراعات مقتضيات لمواد 505-506-507 من ق م يتمتع المستفيد من تنازل عن الإيجار والمستأجر الفرعي، من نفس الأوضاع التي يخضع لها المستأجر الأصلي، ويمارس حق البقاء في الأمكنة ضد المستأجر الأصلي، إذا كان عقد الإيجار الأصلي، مازال ساري المفعول وضد المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار الأصلي.

3 - المقايضة:

لا ينص القانون المدني على شروط والإجراءات التي تخضع لها، وفي غياب ذلك يمكن الاستئناس بما جاء بصدد الإيجار الفرعي، واشتراط قبول المؤجر الأصلي للمقايضة قبل

وقوعها، ذلك انه يترتب عنها تغيير طرفي عقد الإيجار أما إذا قبلت المقايضة يصبح المستأجر الجديد يتمتع بحق البقاء في الأمكنة كالمستأجر الأصلي نفسه (ذيب، 2001، الصفحات 95-96-97)

4 - الموظف الشاغل لمسكن مستأجر من طرف إدارة عمومية:

قد يكون المستأجر هو إدارة عمومية، استأجرت السكن لغرض إسكان موظفيها، فلهؤلاء الموظفين التمسك بحق البقاء إذا انتهت مدة الإيجار، لكن يشترط لذلك:

- إثبات أنهم سددوا مبالغ الإيجار وذلك عن طريق اقتطاع الإدارة بدل الإيجار من مرتباتهم.

- أن تكون الإدارة العمومية قد تنازلت عن حقها في البقاء.

وهذا ما نصت عليه المادة 514/ف3 من التقنين المدني الجزائري ومن الملاحظ أن مقتضيات هذا النص غير معمول بها في الواقع، ذلك أن مثل هذه الإيجارات لا تقوم مع مؤجرين خواص (شلابي، 2012/2013، الصفحات 41-42)

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار:

عقود الإيجار من أكثر العقود تنوعا في المعاملات اليومية، سواء تتعلق بإيجار السكنات أو المحلات التجارية أو الأراضي، ونظرا لطبيعتها المستمرة فإنها كثيرا ما تكون محل نزاعات بين المؤجر والمستأجر وتنوع هذه المنازعات بين خلافات، تسليم العين المؤجرة، ودفع الأجرة وصيانة العين المؤجرة واستعمالها وإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين متكمّن أهمية دراسة المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار، كونها تسبب فتنة واسعة من الأفراد لذلك تدخل المشرع لتتوهم هذه العلاقة لذا سنحاول التطرق إلى أهم هذه المنازعات.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتسليم العين المؤجرة

إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقصا من الانتزاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقصد، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها، فإذا فوّت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بها التزم به يكون من حق المستأجر قانونا (منصور، صفحة 441) فتلكم عن عدم قيام المؤجر بالتسليم لسبب لا يرجع إلى هلاك العين.

أولاً: عدم قيام المؤجر بالتسليم لسبب لا يرجع إلى هلاك العين

إذا لم يقيم المؤجر بالتزامه من تسليم العين المؤجرة تسليماً صحيحاً فالمستأجر يكون بالخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عينياً أو إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار، وله أن يطلب التعويضات الواجبة في جميع الأحوال.

ثانياً: عدم قيام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك العين:

الالتزام في الإيجار هو التزام مستقل لا يتفرع عن التزام أصلي، فإذا هلك الشيء المؤجر قبل التسليم هلك على المؤجر باعتباره مالكا للشيء المؤجر، ويقطع في ذلك أنه إذا هلك الشيء المؤجر بعد التسليم في يد المستأجر، فإنه يهلك على المؤجر أيضاً باعتباره المالك على المستأجر .

فمادام الالتزام بالتسليم التزاماً مستقلاً كما هو هنا، فلا شأن له في تبعة الهلاك، بل يرجع في تحمل تبعة الهلاك إلى القاعدة الأصلية وهي تقضي بأن يكون الهلاك على المالك، فهو الذي يكسب الغنم، وهو الذي يتحمل العرم، ومن ثم يستحمل المؤجر دائماً، إذا كان هو المالك تبعة هلاك الشيء المؤجر، سواء كان الهلاك قبل التسليم أو بعده (السنهاوري، 2000، الصفحات 244-245).

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بدفع الأجرة

نصت المادة 782 من القانون المدني على أنه: "إذا أخل أحد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له محل، وذلك بع إنذاره بتنفيذ التزاماته (الفضلي، 2016، صفحة 249)

فالمادة السابقة الذكر تبين أنه إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة في الآجال المحددة، يحق للمؤجر مطالبته بالدفع، وقد يصل الأمر إلى فسخ العقد الإيجار، كما يمكن للمؤجر المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن هذا الإخلال، إضافة إلى استرجاع العين المؤجرة وتبين هذا الجزاء طبقاً للقانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين .

أولاً: موقف القانون المدني

يتحقق الإخلال بدفع الأجرة عندما يمتنع المستأجر عن دفع الأجرة كاملة أو يتأخر في دفعها عن ميعاد الاستحقاق أو بدفعها في غير المكان المخصص لتسليم الأجرة أو بطريقة تختلف عن الطريقة المتفق عليها، ولم يتطرق القانون المدني للجزاء المترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة، وترك ذلك للقواعد العامة، وطبقاً لهذه القواعد يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ بعد إنذار المستأجر، ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى كما قد يخضع الفسخ للسلطة التقديرية . (لعبيدي، 2009، الصفحات 301-302)

ثانياً: موقف قانون المالكين والمستأجرين

بعد تخلف المستأجر عن دفع الأجرة أحد الأسباب التي أجاز فيها قانون المالكين والمستأجرين للمؤجر طلب تخلية المأجور، وطلب التخلية يتحقق بمجرد توجيه الإنذار حتى ولو قام المستأجر بدفع الأجرة أو عدل عن مخالفة شروط العقد (لعبيدي، 2009، الصفحات 302-305)

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة المقررة، كما لو امتنع عن الوفاء بها (كلياً أو جزئياً) أو لم يدفعها في المكان أو الزمان أو الطريقة المحددة لذلك، فإن القواعد العامة تقضي بأن المؤجر، بعد إعدار المستأجر، الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني أو بفسخ العقد الإيجاري، وفي الحالتين للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر (العبودي، صفحة 302)

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بصيانة العين المؤجرة واستعمالها

إذا رفض المؤجر تنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة ونتج عن ذلك أن يطالبه بفسخ العقد الإيجار أو إنقاص جاز للمستأجر بعد إعدار المؤجر أن يطالب بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، مع حقه في التعويض إذا لحق ضرر من جراء عدم قيام بتنفيذ التزامه الذي ترتب عنه إنقاص من المنفعة بالعين المؤجرة أ، انعدامها من جراء الهلاك الكلي أو الجزئي طبقاً للفقرة 1 ن م 480 ق م والتي ورد فيها "في حالة عدم تنفيذ المؤجر التزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بالفسخ أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض (ححو، 2021، الصفحات 56-57)

أولاً : جزاء الإخلال بالالتزام

إذا تحققت مسؤولية المستأجر بأن لم يستطع إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد، ولم يستطع من جهة أخرى إثبات أن التلف أو الهلاك بالرغم من عدم بذله هذه العناية إنما يرجع إلى سبب أجنبي، وجب تطبيق القواعد العامة.

وتقتضي هذه القواعد بأن المؤجر يرجع بتعويض على المستأجر عما وقع له من ضرر، ولو قبل نهاية الإيجار، وله أيضاً أن يطلب إصلاح الضرر عيني فيكلف المستأجر بإصلاح التلف وإعادة العين إلى أصلها إذا كان هذ ممكناً بل له أن يحصل على ترخيص من المحكمة بأن يقوم هو بإصلاح التلف على نفقة المستأجر، وللمؤجر عند الضرورة أن يلجأ

إلى القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الاسترسال في إساءة استعمال العين المؤجرة (السنهاوري، 2000، صفحة 545)

الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين

قد قدمنا أن الإيجار لابد أن يكون محدد المدة على أن الإيجار لا ينتهي من تلقاء نفسه بل أن القانون أعطى للطرف الآخر ضمانتين أساسيتين: النية عليه بالإخلاء في المواعيد القانونية، وتقاضي تعويض عادل.

أولا التنبيه عليه بالإخلاء في المواعيد القانونية

يجب على من يطلب إنهاء العقد للقدر الطارئ أن ينبه على الطرف الآخر بالإخلاء في الميعاد الذي ينص عليه القانون، بحيث لا يجاوز هذا الميعاد نصف مدة الإيجار المعينة في العقد، وأن مدة ميعاد التنبيه بالإخلاء التي يتلقاها المستأجر في العين المؤجرة حتى ينتهي بانقضائها الإيجار، يسري عليها عقد الإيجار بشروطه وبأجرته المضمونة بالامتياز أو الحبس والحجر التحفظي، ويعتبر الإيجار قائما طول هذه المدة إلى أن تنتهي بانقضائها.

ثانيا: تقاضي تعويض عادل

الطرف لذي ينهي الإيجار للعدر الطارئ عليه أيضا أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا عند انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته وفي هذا هناك عدة نصوص مختلفة في ما يخص التعويض، والتعويض العادل هو التعويض يقدره القاضي ويراعي في تقديره أن يقيم الخسارة الناتجة عن انتهاء الإيجار قبل انقضاء مدته قسمة عادلة بين الطرفين ويختلف ذلك باختلاف الظروف لكل حالة (السنهاوري، 2000، الصفحات 965-966)

خلاصة الفصل:

يتناول فصل آثار "عقد الإيجار" بيان النتائج القانونية التي يترتبها العقد على طرفيه. ففي المبحث الأول، الخاص بالتزامات أطراف عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال المتفق عليه، والقيام بالصيانة الضرورية التي تضمن استمرار هذا الانتفاع، إضافة إلى ضمان عدم التعرض للمستأجر سواء منه شخصياً أو من الغير، بما يحقق للمستأجر انتفاعاً هادئاً. بالمقابل، يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في المواعيد المحددة، واستعمال العين وفق الغرض المتفق عليه دون إحداث تغيير يضر بها، مع المحافظة عليها والعناية بها، وردّها عند انتهاء العقد بالحالة التي تسلمها بها مع مراعاة الاستهلاك العادي. أما المبحث الثاني، فيعالج انتهاء عقد الإيجار وتجديده، حيث ينتهي العقد بانقضاء مدته المحددة، أو بالفسخ نتيجة إخلال أحد الطرفين بالتزاماته، أو باتفاق الطرفين. وقد يتجدد العقد إما صراحة باتفاق جديد، أو ضمناً إذا استمر أما المبحث الثاني، فيعالج انتهاء عقد الإيجار وتجديده، حيث ينتهي العقد بانقضاء مدته المحددة، أو بالفسخ نتيجة إخلال أحد الطرفين بالتزاماته، أو باتفاق الطرفين. وقد يتجدد العقد إما صراحة باتفاق جديد، أو ضمناً إذا استمر المستأجر في الانتفاع بالعين دون اعتراض المؤجر. كما يتناول هذا المبحث المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار مثل النزاعات حول دفع الأجرة، أو الإخلاء، أو التعويض عن الأضرار، والتي تُعرض على القضاء للفصل فيها وفق القواعد القانونية.

وتبرز أهم النتائج في إرساء توازن بين حقوق المؤجر والمستأجر، وضمان حماية قانونية لكليهما، وتحقيق استقرار المعاملات مع وضع آليات لحل النزاعات بشكل عادل ومنظم.

خاتمة

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة الموسّعة حول عقد الإيجار في القانون المدني، يتبيّن بوضوح أن هذا العقد لا يُعد مجرد اتفاق بسيط بين مؤجر ومستأجر، بل هو نظام قانوني متكامل تتداخل فيه القواعد العامة مع الأحكام الخاصة، ويقوم على فكرة أساسية تتمثل في تمكين شخص من الانتفاع بشيء مملوك للغير لمدة معينة مقابل بدل مالي، مع الحفاظ في الوقت نفسه على حقوق الطرفين وضمان التوازن بينهما. وقد جعلت هذه الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار منه عقداً حيويّاً واسع الانتشار، يرتبط ارتباطاً مباشراً بالحاجات اليومية للأفراد وبالدورة الاقتصادية للمجتمع.

وقد أبرزت الدراسة أن المشرّع قد أحاط عقد الإيجار بجملة من الضوابط منذ مرحلة التكوين، حيث اشترط توفر التراضي والمحل والسبب، وفرض في بعض الحالات شكلية خاصة أهمها الكتابة لضمان استقرار المعاملات وحماية أطراف العقد من النزاعات المستقبلية. كما أن تنظيم الإثبات والنفاد يعكس رغبة المشرّع في إضفاء نوع من الجدية والوضوح على العلاقة الإيجارية، خاصة في ظل كثرة التعاملات المتعلقة بالعقارات والمنقولات.

أما على مستوى التنفيذ، فإن عقد الإيجار يفرض التزامات متقابلة دقيقة، فالمؤجر لا يقتصر دوره على تسليم العين المؤجرة فقط، بل يمتد إلى ضمان الانتفاع الهادئ بها، وصيانتها، وحماية المستأجر من التعرض، سواء كان تعرضاً شخصياً أو من الغير، إضافة إلى التزامه بضمان العيوب الخفية. وفي المقابل، يقع على عاتق المستأجر التزام جوهري يتمثل في دفع بدل الإيجار في مواعيده، واستعمال العين المؤجرة الاستعمال المشروع الذي أعدت له، ثم ردها عند انتهاء العقد في الحالة التي كانت عليها، وهو ما يعكس طبيعة العلاقة القائمة على التوازن والالتزام المتبادل.

كما أن الجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذه الالتزامات تؤكد قوة الإلزام في عقد الإيجار، حيث تتنوع بين التنفيذ العيني، والفسخ، والتعويض، وهو ما يمنح الطرف المتضرر وسائل قانونية فعالة لحماية حقوقه. ويظهر من خلال ذلك أن المشرع لم يترك مجالاً للفوضى التعاقدية، بل وضع آليات دقيقة لضبط العلاقة بين الطرفين.

وفي مرحلة الانقضاء، تتجلى أهمية عقد الإيجار أكثر من خلال الإشكالات التي يطرحها، سواء تعلق الأمر بانتهاء المدة، أو الإخلاء، أو التجديد الصريح أو الضمني، أو حتى الحالات الاستثنائية مثل حق البقاء وانتقاله. هذه المسائل غالباً ما تكون مصدر نزاعات قضائية، مما يجعل القضاء يلعب دوراً محورياً في تفسير النصوص وتطبيقها بما يحقق العدالة ويوازن بين حق الملكية وحق الاستقرار.

كما يمكن ملاحظة أن عقد الإيجار يعكس في جوهره بعداً اجتماعياً لا يقل أهمية عن بعده القانوني، إذ يساهم في ضمان الاستقرار السكني، وتسهيل النشاط الاقتصادي، وتمكين الأفراد من الاستفادة من الأموال دون الحاجة إلى تملكها، وهو ما يجعله أداة تنظيمية فعالة داخل المجتمع.

وفي النهاية، يمكن التأكيد على أن عقد الإيجار في القانون المدني يمثل نموذجاً دقيقاً للتنظيم القانوني للعلاقات التعاقدية، حيث يجمع بين المرونة في التطبيق والصرامة في الالتزام، ويهدف في مجمله إلى تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف، وضمان استقرار المعاملات، والحد من النزاعات. كما أن تطور الاجتهاد القضائي والتعديلات التشريعية المستمرة يعكسان الأهمية البالغة لهذا العقد وضرورة مواكبته للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، بما يضمن فعاليته واستمراره كأحد أهم العقود في المنظومة القانونية.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

1. عبد القادر علاق. (بلا تاريخ). الإيجار المدني في التشريع الجزائري. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، 1(3).
2. ابن منظور. (بلا تاريخ). لسان العرب (المجلد 1). دار صادر بيروت.
3. الأمر رقم 58-75 يتضمن القانون المدني. (بلا تاريخ). مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975، (ج . ج . ر عدد 78، صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق ل 30 سبتمبر سنة 1975، معدد ومتمم).
4. العربي بلحاج. (2008). النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة (المجلد 1). الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
5. العربي بلحاج. (بلا تاريخ). نظرية العقد في القانون المدني الجزائري. ديوان المطبوعات الجامعية.
6. القانون 05/07 المتضمن القانون المدني. (بلا تاريخ). المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم للأمر 57-75 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 الجريدة الرسمية، العدد 78 المادة 498/ف1.
7. أم الخير شلابي. (2013/2012). بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر . البويرة: جامعة أكلي محند اولحاج.
8. جعفر محمد الفضلي. (2016). الوجيد في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاوله. دار الثقافة للنشر والتوزيع.
9. جميلة دوار. (2011). عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري دراسته نظرية وفقا لأحدث التعديلات (المجلد 1). الجزائر: دار طليطلة.

10. حميد محمدي. (2009/2008). عقد الإيجار . كلية الحقوق بن عكنون.
11. خليل أحمد حسن قدارة. (بلا تاريخ). الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الالتزام. ديوان المطبوعات الجامعية.
12. دليلة معزوز . (2021-2020). محاضرات في مقياس العقود الخاصة، عقد الإيجار، (مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص). البويرة، الجزائر: جامعة أكلي محند أولحاج.
13. عباس العبودي. (بلا تاريخ). شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار.
14. عبد الرحمان هزرشي . (2022/2021). محاضرات العقود الخاصة. جامعة زيان عاشور الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية.
15. عبد الرزاق أحمد السنهوري. (2000). ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية. بيروت-لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
16. عبد السلام ذيب. (2001). ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني. الديوان الوطني للأشغال التربوية.
17. عبد المنعم لعلاونة. (2019-2018). عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص معمق. جامعة عباس لغرور خنشلة.

18. علي هادي لعبيدي. (2009). ، العقود المسماة ، البيع والإيجار وقانون الملكية والمستأجرين، وفقا لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز. دار الثقافة للنشر والتوزيع.
19. فرج الله د & ، فكروني ، خ. (2021-2022). آثار الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر .بسكرة :جامعة محمد خيضر.
20. قانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة. (بلا تاريخ). المؤرخ في 09 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005 طبعة سبتمبر 2011.
21. مجيد خلفوني. (2008). الإيجار المدني في القانون الجزائري (المجلد 1). دار الخلدونية.
22. محمد حسين منصور. (بلا تاريخ). شرح العقود المسماة. منشورات الحلبي الحقوقية.
23. محمد صبري السعدي. (2007). الواضح في شرح القانون المدني. عين مليلة: دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع.
24. محمد أخصري. (2016-2017). عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري. جامعة زيان عاشور بالجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسي.
25. محمد جديلات. (2016/2017). عقد الإيجار المدني في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري. جامعة زيان عاشور بالجلفة.

26. محمد كامل مرسي باشا. (بلا تاريخ). شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار. منشأة المعارف بالإسكندرية.
27. مسعودة همساس ، و سهام براهيمى . (2021). صحة تراضي عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري. مجلة القانون والعلوم السياسية، 7 (1).
28. منذر ، ا ، & .، صاحب ، ا . (s.d.) شرح القانون المدني، العقود المسماة.
29. ياسين محمد، الصيوري. (2002). المبسط في شرح القانون المدني الجزء الأول، مصادر الحقوق الشخصية، المجلد الأول، نظرية العقد (المجلد 1). رام الله عمان: دار وائل للنشر والتوزيع.
30. يمينه حوحو. (2021). أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري. دار بلقيس للنشر.

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الشكر والعرفان

الإهداء

مقدمة: 1

الفصل الأول

الأحكام لعامة لعقد الإيجار

تمهيد: 6

المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار 7

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وأهميته 7

الفرع الأول: التعريف اللغوي لعقد الإيجار 7

الفرع الثاني: التعريف الفقهي لعقد الإيجار 8

الفرع الثالث: التعريف القانوني لعقد الإيجار 8

الفرع الرابع: أهمية عقد الإيجار وطبيعته القانونية 9

المطلب الثاني : خصائص عقد الإيجار 11

الفرع الأول: عقد مسمى 12

الفرع الثاني: عقد رضائي 12

الفرع الثالث: عقد ملزم لجانبه 13

الفرع الرابع: عقد معاوضة 13

الفرع الخامس: عقد زمني مؤقت 14

15.....	الفرع السادس: عقد شكلي
16.....	الفرع السابع: الإيجار من أعمال الإدارة
17.....	المبحث الثاني: تكوين عقد الإيجار
17.....	المطلب الأول: أركان عقد الإيجار
17.....	الفرع الأول: التراضي
19.....	الفرع الثاني: المحل
20.....	الفرع الثالث: السبب
23.....	المطلب الثاني: شروط صحة الإيجار
24.....	الفرع الأول: الأهلية في عقد الإيجار
27.....	الفرع الثاني: خلو الإرادة من العيوب
33.....	خلاصة الفصل

الفصل الثاني

آثار عقد الإيجار، انتهائه وتجديده

36.....	تمهيد:
37.....	المبحث الأول: التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار
37.....	المطلب الأول: التزامات المؤجر في عقد الإيجار
37.....	الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة
40.....	الفرع الثاني: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
41.....	الفرع الثالث: التزام المؤجر بالضمان (ضمان التعرض)

45	الفرع الرابع: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
48	المطلب الثاني: التزامات المستأجر
50	الفرع الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
52	الفرع الثالث: الالتزام بدفع الإيجار
54	الفرع الرابع: الالتزام برد العين المؤجرة
57	المبحث الثاني: انتهاء عقد الإيجار، المنازعات المتعلقة به
57	المطلب الأول: أسباب انتهاء عقد الإيجار وتجديده
57	الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار
59	الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته
61	الفرع الثالث: تجديد عقد الإيجار
62	الفرع الرابع: البقاء في العين المؤجرة
64	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار:
65	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتسليم العين المؤجرة
66	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بدفع الأجرة
67	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بصيانة العين المؤجرة واستعمالها
68	الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين
69	خلاصة الفصل:
71	خاتمة:
74	قائمة المصادر والمراجع:

الملخص

يُعدّ عقد الإيجار من أهم العقود المسماة في القانون المدني الجزائري، ويقوم على تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة مقابل أجر معلومة، مما يحقق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر. ويتميز بأنه عقد رضائي، ملزم للجانبين، معاوضة، وزمني. وتتمثل أركانه في: الرضا الصحيح، المحل (المنفعة المشروعة)، السبب المشروع، المدة، والأجرة. كما يترتب عليه التزامات متبادلة؛ إذ يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وصيانتها وضمان الانتفاع بها، بينما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة، واستعمال العين وفق الاتفاق، والمحافظة عليها وإعادتها عند انتهاء العقد. وينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته، أو باتفاق الطرفين، أو بالفسخ بسبب الإخلال بالالتزامات، أو بسبب القوة القاهرة. ويترتب على انقضائه إعادة العين المؤجرة وتسوية الحقوق المالية بين الطرفين، مع إمكانية المطالبة بالتعويض عند الضرر. وقد حرص المشرع الجزائري من خلال هذه الأحكام على تحقيق التوازن وحماية حقوق الطرفين، رغم ما قد يثيره التطبيق العملي من نزاعات تستدعي تدخل القضاء.

Summary in English:

The lease contract is considered one of the most important nominate contracts in Algerian civil law. It is based on granting the lessee the right to use and benefit from a specific property for a determined period in exchange for a known rent, thereby ensuring a balance between the interests of the lessor and the lessee. It is characterized as a consensual, bilateral, onerous, and continuous contract.

Its essential elements include valid consent, the object (lawful benefit), a lawful cause, the duration, and the rent. The contract creates reciprocal obligations for both parties. The lessor is required to deliver the leased property in a condition suitable for its intended use, maintain it, and guarantee the lessee's peaceful enjoyment of it. The lessee, on the other hand, must pay the rent, use the property according to the agreement, preserve it, and return it upon the termination of the lease.

A lease contract may terminate upon the expiration of its term, by mutual agreement of the parties, through rescission due to a breach of obligations, or because of force majeure that makes performance impossible. The effects of termination include the return of the leased property and the settlement of financial rights between the parties, with the possibility of claiming compensation for any damage suffered. Through these provisions, the Algerian legislator seeks to ensure a fair balance between the rights and obligations of both parties, although practical application may sometimes give rise to disputes requiring judicial intervention.