

أسئلة امتحان مادة عقود خاصة 1 والإجابة النموذجية الخاصة بها للسنة الثالثة قانون خاص

11 جانفي 2026

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق.

سنة ثالثة قانون خاص

امتحان للسداسي الاول في مادة عقود خاصة 1

السؤال الأول: الالتزام بصيانة العين المؤجرة؛ وضح ذلك بالشرح والتحليل من خلال احكام القانون

المدني الجزائري.

السؤال الثاني: المستأجر ملزم بعدم احداث تغييرات في العين المؤجرة دون اذن المؤجر..... اشرح

ذلك من خلال أحكام القانون المدني الجزائري

إجابة السؤال الأول: (13ن)

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

يلتزم المؤجر تجاه المستأجر بإصلاح كل ما يلزم من العيوب التي تظهر بالعين المؤجرة وصيانتها، وترتكز فكرة الصيانة أساساً بفكرة الترميمات.

أولاً: أنواع الترميمات ونطاق مسؤولية المؤجر عنها

تنص المادة 479 من القانون المدني على أنه: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ليبقيها على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

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

ويتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المتعلقة بالعين المؤجرة".

1- أنواع الترميمات

هناك ثلاث أنواع من الترميمات: ترميمات ضرورية لحفظ العين، ترميمات ضرورية لازمة للانتفاع بالعين.

أ- الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة:

وهي ترميمات عاجلة وضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، ومن أمثلتها إصلاح الجدران المتشققة وتلك المهددة بالسقوط وإصلاح الأسقف بتدعيم الأعمدة والأساسات التي تحملها، ترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه وأوهنت أساساتها.

ب- ترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة:

وهي تلك الترميمات التي تعد ضرورية ولازمة من أجل أن ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا، فإذا لم يقيم بها المؤجر نقص انتفاع المستأجر، ومن أمثلتها ما أورده المشرع في الفقرة الثالثة من المادة 479 من تجسيص للسطح وتنظيف الآبار، وتفريغ المراحيض، وقوات صرف المياه.

ج- الترميمات التأجيرية:

هي تلك الترميمات أو الإصلاحات البسيطة التي تحتاجها العين المؤجرة نتيجة الاستعمال ونظرا لبساطتها جرى العرف على أن يتحملها المستأجر، ومن أمثلتها إصلاح أقفال الأبواب، وزجاج النوافذ، وكذا تغيير المصابيح المحروقة.

2- نطاق التزام المؤجر بالصيانة:

أ- وجوب تحمل المؤجر كل الترميمات الضرورية.

يتحمل المؤجر كل الترميمات الضرورية خلال مدة الإيجار سواء تلك التي من شأن القيام بها حفظ حق المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

ب- تحمل المؤجر تكاليف العين المجورة:

نصّ المشرّع في الفقرة الأخيرة من المادة 479 من القانون المدني على أن المؤجر يتحمل الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة لعين المؤجرة، بالرغم من أن هذه الأعباء لا تُعدّ من الترميمات التي تتطلبها العين المؤجرة، فإن المشرّع قد سوى بينها وبين هذه الأخيرة في الحكم.

ج/ حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة:

تنص الفقرة 1 من المادة 482 من القانون المدني على أنه: **«لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة.»**

ثانياً: جزاء إخلال المؤجر بالتزام الصيانة:

سنطرق في هذا المطلب إلى جزاء الإخلال بالتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، وهي في الواقع خمس جزاءات تطرقت لها المادة 480 من القانون المدني

1- إلزام المؤجر بالتنفيذ العيني للترميمات:

يمكن للمستأجر إجبار المؤجر على التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً، كل هذا ما لم تكن تكاليف الترميمات باهظة لا تتناسب مع بدل الإيجار، فيُعفى هنا المؤجر من التنفيذ العيني، لجواز اختيار جزاء آخر مناسب كالفسخ أو إنقاص هذا البدل.

2-المطالبة بإنقاص الأجرة:

للمستأجر أيضاً حق المطالبة بإنقاص الأجرة إذا أدى عدم قيام المؤجر بأعمال الصيانة إلى الانتقاص من منفعة العين المؤجرة، والذي يكون مستحقاً وقت حصول نقص الانتفاع لا من وقت الإعذار ولا من وقت المطالبة القضائية.

3-طلب المستأجر للفسخ:

إذا أخلّ المؤجر بالتزامه بالصيانة، يستطيع المستأجر المطالبة بالفسخ، وهذا ما نصت عليه المادة 480 فقرة 1، وللمستأجر المطالبة بالتعويض، وتبقى للقاضي السلطة التقديرية في الحكم به أو الإبقاء على العقد بحسب الضرر الحاصل.

4-إمكانية جبر الضرر عن طريق التعويض:

التعويض عموماً هو حق للمضرور دائماً بغضّ النظر عن مطالبته بالفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني، وحتى يحكم به القاضي يشترط أن يكون الضرر ناشئاً عن فعل المؤجر، فلا يمكن التعويض عن الضرر إذا كان نقصان المنفعة يرجع إلى سبب أجنبي تكريساً للقواعد العامة.

5-حبس الأجرة:

وفق ما نصت عليه المادة 200 من القانون المدني، فإن للمستأجر أن يحبس الأجرة إلى حين تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة والقيام بالترميمات اللازمة، ملاحظة أنه لحبس الأجرة يجب أن تكون الترميمات المراد القيام بها معتبرة تؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

إجابة السؤال الثاني: (07ن)

التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة:

نصت المادة 492 ق.م.ج:

" لا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرات في العين المؤجرة، دون إذن من المؤجر.

إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء.

وإذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك "

ب- مضمون التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة

- 1- ويقصد بالتغييرات تلك التغييرات المادية مثل فتح نوافذ جديدة أو غلق نوافذ سابقة أو تغيير في ترتيب الغرف تغييراً مادياً بإعادة تقسيم العين المؤجرة أو هدم سور، ولو كان هذا التغيير مفيداً فإنه يكون مخالفاً لالتزاماته ولو لم يترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر.
- 2- وضع المستأجر أجهزة توصيل الماء والكهرباء والغاز والهاتف بالعين المؤجرة
تنص المادة 493 من القانون المدني على أنه: "يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة توصيل المياه والكهرباء والغاز والتلفون وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار".
- 3- وعيه فإن التغييرات المتعلقة بوضع المستأجر لأجهزة توصيل المياه، الكهرباء، الغاز والهاتف مسموح بها ولا يكون للمؤجر أن يمنع المستأجر من القيام بها، لأنها تعد من ضروريات ومتطلبات الحياة الحديثة بل ومن شروط المعيشة الدنيا التي لا يمكن الاستغناء عنها في عالم اليوم، وبالرغم من ذلك فإن المشرع قد قيد المستأجر بشرطين: الأول هو ألا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها والثاني هو ألا يؤدي وضعها إلى المساس بسلامة العقار.