

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
شعبة القانون الخاص
تخصص: القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذ:

* عيسات اليزيد

من إعداد الطالبتين:

*أدرار سعاد

* منصورى سلوى

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ رئيسا

الأستاذ مشرفا

الأستاذممتحنا

السنة الجامعية 2012/2013

شكر و عرفان

لتكن هذه الورقة مساحة إعراف أكثر من مجرد شكر للأستاذ
الفاضل " عيسات اليزيد"، الذي قبل الإشراف على هذا العمل المتواضع،
ولما لمسناه منه من صدر رطب و توجيه سديد و نصائح قيمة كان لها
أبلغ الأثر في إنجاز هذا العمل منذ بدايته إلى غاية إخراج هذه السطور
إلى النور.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل لكل الأساتذة الأفاضل و كل
من نهلنا من نبع علمهم طيلة سنوات تكويننا في شهادة الليسانس و كذا
الماستر.

و إلى كل من قبل بمناقشة عملنا هذا من اللجنة المحترمة.

الإهداء

إلى والدينا العزيزين

إلى نبيل و عيسى

إلى أخواتنا و إخواننا الكرام

إلى عائلتنا الأحباء

إلى أصدقاءنا الأعزاء

إلى كل من أسدى لنا يد المساعدة في مشوارنا

نهدي هذا العمل المتواضع.

قائمة المختصرات

باللغة العربية

ق.م.ج: قانون مدني جزائري.

ج.ر: جريدة رسمية

ص: صفحة

باللغة الفرنسية

P : page

مقدمة

من الثابت أن المجتمع الإنساني في أول عهده لم يكن يعرف عقد الإيجار، كون النظام السائد آنذاك يقتضي بتقسيم المجتمع إلى فئتين، فئة الأسياد وفئة العبيد فلقد كان العبد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة إلى مسكن مستقل.

والإيجار باعتباره نظاماً قانونياً لا يظهر إلا إذا وجدت الطبقة التي تحتاج إلى السكن والتي لا تستطيع في ذات الوقت تملكه، وعندما تغيرت ظروف المجتمع وبنشأة هذه الطبقة نشأ عقد الإيجار.

أدرج الرومان عقد الإيجار ضمن العقود الشكلية في بادئ الأمر، وبعد ذلك صنفوه ضمن العقود الرضائية.

والقانون الروماني يفرق بين نوعين من الإيجار إيجار الأشياء وهو الذي يرد على منفعة الأشياء وإيجار الأعمال وهو الذي يرد على عمل الإنسان الحر وظل هذا التقسيم معمولاً به في الشرائع القديمة التي تبنت القانون الروماني.

الإسلامية عرفت نظام الإيجار دفعا للخرج والمشقة عن العباد، وعرف عقد الإيجار بعقد الغراء، وهو العقد الوارد على المنافع بعوض، وقد فرّق فقهاء الشريعة بين نوعين من الإيجار إيجار يرد على منفعة العمل: كاستئجار شخص للبناء أو يتقن حرفة أو خدمة معينة، إيجار يرد على منافع الأعيان: كاستئجار العقارات مثل: الأراضي والمنازل¹

المشرع الفرنسي كذلك سلك نفس الطريق وتبنى عقد الإيجار ونص في قانونه المدني على نوعين من الإيجار: إيجار العقارات وإيجار المنقولات.

فإننا نجد المشرع الجزائري اهتم بإيجار العقارات أكثر من إيجار المنقولات.

وتقوم العلاقة الإيجارية بين طرفي العقد، وهما المؤجر والمستأجر ذلك بتمكين المستأجر من الانتفاع، مقابل بدل إيجار معلوم.

ويبدو واضحاً اهتمام المشرع بعقد الإيجار ذلك من خلال التعديلات التي جاء بها بدءاً بموجب المرسوم التشريعي (03-93)² المتضمن النشاط العقاري، وبعدها بموجب القانون (05-07)³ أين حاول جاهداً إحداث توازن بين مصالح الأطراف (المؤجر والمستأجر) في عقد الإيجار، وهذا لضمان الاستقرار الاجتماعي والنمو الاقتصادي، من خلال إلغائه لبعض الأحكام التي كان معمولاً بها من قبل التجديد

¹ رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2010، ص.249.

² مرسوم تشريعي رقم 03-93 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس لسنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر / العدد 14.

³ قانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم بالقانون المدني. ج. ر. عدد 31.

الضمني للإيجار، وحق البقاء واسترجاع الأمكنة، والمنازعات المتعلقة بالأجرة وكذا حق انتقال الإيجار للورثة.

لدراسة موضوع عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري طرحنا الإشكالية التالية:

فما مدى فعالية عقد الإيجار المدني في حماية الأطراف المؤجر والمستأجر؟

وللإجابة على هذا السؤال قسمنا بحثنا إلى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول: مفهوم وأركان عقد الإيجار المدني وفي الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار المدني وإثباته وأسباب انقضائه.

الفصل الأول

مفهوم عقد الإيجار المدني وأركانه

يعتبر الإيجار الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة والطبقة الضعيفة اقتصاديا في المجتمع من الانتفاع بالشيء لمدة معينة، وفقا لأجر معلوم وهذا لإشباع حاجتهم السكنية، وكذلك لعقد الإيجار أهمية بالغة في المجال الاجتماعي والاقتصادي... حيث يعتبر خير الطرق استغلال الأموال فضلا عن هذا يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم.

في هذا الفصل سنلقي في المبحث الأول الضوء على عقد الإيجار المدني من حيث تعريفه وطبيعته القانونية وأهميته، وتحديد خصائصه ومميزاته، ولكي لا تختلط علينا الأمور لابد من تمييزه عن غيره من العقود، كما يتطلب إبرام عقد الإيجار أركان يستوجب توفرها ليكون عقدا صحيحا وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الأول

مفهوم عقد الإيجار المدني

تقتضي تحديد طبيعة عقد الإيجار أن نعرض أولا لتعريفه ومن هذا التعريف الذي سنتوصل إليه نعرض لخصائصه، فإذا تحددت لنا خصائص عقد الإيجار كان من السهل أن نعرض للتمييز بينه وبين غيره من العقود المتشابهة وبالتالي سنتطرق في هذا المبحث في المطلب الأول إلى تعريف عقد الإيجار المدني وطبيعته القانونية وفي المطلب الثاني إلى أهمية عقد الإيجار المدني وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود.

المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار المدني وطبيعته القانونية

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

الفرع الأول

تعريف عقد الإيجار المدني

أولاً: تعريف عقد الإيجار المدني «لغة»

أجر، يؤجر، تأجير العين كرائها عقارا كانت أو منقولاً.

ثانياً: تعريف عقد الإيجار المدني «اصطلاحاً»

الإيجار عبارة عن عقد يرد على منفعة الأشياء أو الأعمال في مقابل عوض، وهو نوعان نوع يرد على المنافع كاستئجار منزل للسكن، والنوع الثاني يرد على منفعة العمل وهي ما تسمى بالإيجار على الأعمال.¹

ثالثاً: تعريف عقد الإيجار المدني في الشريعة الإسلامية

يعتبر عقد الإيجار المدني في نظر الشريعة الإسلامية عقد يرد على المنافع بعوض.

والإيجار مباح في الشريعة الإسلامية، والحكمة من ذلك هي التعاون ودفع الحاجات، وقد نبه الله سبحانه وتعالى في سورة الزخرف، الآية 32: «أهم يقسمون رحمة ربك نحن قسمنا بينهم معيشتهم في الحياة الدنيا، ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ بعضهم بعض سخرياً ورحمة ربك خير مما يجمعونه»². أي ليسخر بعضهم بعضاً في الأعمال ليحتاج هذا إلى هذا.

والإيجار في الفقه الإسلامي يمتاز بجملة من الخصائص فهو عقد مسمى وملزم لجانبين فبمجرد انعقاده يترتب التزامات في جانب المؤجر وأخرى في جانب المستأجر.³

رابعاً: تعريف عقد الإيجار المدني قانوناً

اتجاه الإرادة المشتركة للأطراف المكونين لعقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر⁴، بحيث يلتزم لمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة، ويترتب على ذلك التزام المستأجر بتقديم مقابل الإيجار.⁵

والمشروع الجزائري في قبل التعديل في نص المادة 467 على أنه: «ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر»¹، فإنه لم يعط تعريفاً خاصاً لعقد الإيجار بل اقتصر على أن عقد الإيجار يتم بمقتضى

1 جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص. 15.

2 الآية 32، سورة الزخرف.

3 جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص. 21.

4 نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، لبنان، 1998، ص. 12.

5 أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998، ص. 7.

عقد بين المؤجر والمستأجر دون أن يحدد العناصر الخاصة به، الأجرة، مدة الإيجار والانتفاع بشيء المؤجر كما حددا المشرعين المصري والفرنسي.

أما بعد التعديل الأخير وبموجب القانون رقم 05-07، عرّف عقد الإيجار في المادة 467 مكرر من الق م ج على أنه: «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم»². ويُستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة والشيء المؤجر الذي يكون معين بالذات وغير قابل للاستهلاك.

وهذا التعريف نجده أيضا في القانون المدني المصري ، كذلك من القانون المدني الفرنسي في مادته 1709 التي تنص على أنه: «عقد يلتزم به أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء في مدة معينة بأجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها»³.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لعقد الإيجار المدني

لم يعرف المشرع الجزائري عقد الإيجار قبل التعديل، لكن بعد التعديل الأخير في المادة 467 مكرر من الق م ج على أنه: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا»⁴

من خلال هذا النص يتضح أن التزام المؤجر بجعل المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بالطبيعة القانونية في عقد الإيجار بمنح حق شخصي وذلك بجعله ينتفع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم على أن يردها لصاحبها بعد نهاية المدة.

المطلب الثاني

أهمية عقد الإيجار المدني وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود

يلعب الإيجار دورا مهما في المجتمع بحيث له أهمية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والقانونية، وكذلك يشمل على خصائص تميزه عن غيره من العقود، وهذا ما سنتطرق إليه.

الفرع الأول

أهمية عقد الإيجار المدني

¹ أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج. ر، عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

² قانون رقم 05-07، المؤرخ في 24 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني. ج ر عدد 31.

³ Béatrice Bourdelois, Droit civil, les contrats spéciaux, (Les contrats portant sur une chose les contrats prestation de service, les contrats aléatoire, les contrats portant sur les litiges) Dalloz, France, 2009, PP 32.

⁴ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، فهو وسيلة الأفراد في الحصول على المنافع الأشياء التي يعجزون، أو لا يرغبون في تملكها ولذلك فهو من أقدم العقود التي عرّفها الفكر القانوني. وتظهر أهمية الإيجار في النواحي الاجتماعية، الاقتصادية والقانونية على السواء.

أولاً: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية

فمن الناحية الاجتماعية يُعد الإيجار الأداة القانونية التي يتمكن غير القادر من خلالها من الحصول على مسكنه، إذ ليس في مقدور كل شخص أن يملك مسكنه، ولهذا يكون الإيجار هو وسيلة إشباع تلك الحاجة الأساسية. كما أن الإيجار قد يكون هو وسيلة توفير مصدر الرزق للشخص، فلا شك أن جانباً كبيراً من أهل الريف يعتمدون في أرزاقهم عن إيجار الأرض الزراعية المملوكة لغيرهم والعيش من فائض ثمارها. كما أن التأجير يوفر للمهني أو الحرفي المكان المناسب لممارسة نشاطه وبالتالي الحصول على الرزق.¹

ثانياً: أهمية عقد الإيجار المدني من الناحية الاقتصادية

كما تكون لعقد الإيجار أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية، فأصحاب الثروات قد يعجزون عن استثمارها بأنفسهم، فيلجؤون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها لتحقيق الربح ذلك عن طريق عقد الإيجار.²

ثالثاً: أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية

فتظهر أهمية الإيجار من الناحية القانونية في إنتشار هذا العقد بين الأفراد، وهذا ما يجعل احتمالات المنازعات الناشئة عنه كثيرة، وكون الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر على اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما قد يثير المنازعات.³

مما يستدعي الدقّة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته، وهذا يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليهم في معاملاتهم.⁴

الفرع الثاني

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

² رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، المرجع السابق، ص. 251.

³ السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص. 25.

⁴ السنهوري أحمد عبد الرزاق، المرجع السابق، ص. 25.

خصائص عقد الإيجار

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص بعضها يشترك فيها مع باقي العقود والبعض الآخر ينفرد بها لتجعله مميز عن غيره من العقود وهذا ما سنوضحه كما يلي:

يعتبر عقد الإيجار من العقود الشكلية وهو ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة وعقود المدة حيث يرد على منفعة أشياء غير قابلة للاستهلاك وهو من عقود الإدارة.

أولاً) عقد الإيجار عقد شكلي وملزم للجانبين

(1) عقد شكلي:

يشترط لإبرام عقد الإيجار المدني إفراغه في قالب رسمي بعد تطابق إرادة أطرافه مؤجر ومستأجر، وفي هذا الصدد نجد المادة 21 من المرسوم التشريعي 03-93 التي تنص على: «تتجسد علاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا في تاريخ مسمى»¹. وتبعاً للمرسوم التشريعي 03-93 جاء المرسوم التنفيذي 69-94 للمصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21. من المرسوم التشريعي 03-93 والذي يتضمن وجوبا بيان الأطراف والملك محل الإيجار، مدة العقد، الأعباء، ضمانات، التزامات أطراف عقد الإيجار (المؤجر والمستأجر)، انتهاء العلاقات وتسجيل لدى المصالح المختصة.

وكما نصت المادة 467 مكرر من القام ج على أنه: «ينعقد الإيجار كتابة، ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا»².

(2) عقد الإيجار ملزم للجانبين:

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين حيث يولد التزامات متقابلة تقع على كل من أطرافه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبإجراء الترميمات التأجيرية وترتبط التزامات طرفين ارتباطا بحيث إذا أبطل التزام أحدهما أو انقضى بطل التزام الآخر أو انقضى كذلك.

وطالما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإنه يخضع لقواعد الفسخ إذا أخل أحد أطرافه بالزام من التزاماته³.

ثانياً) عقد الإيجار من عقود المعاوضة وعقود المدة

(1) عقد الإيجار من عقود المعاوضة:

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة حيث يحصل كل من طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) على مقابل، فالمؤجر يحصل على الأجرة مقابل للمنفعة التي يقدمها للمستأجر والمستأجر يؤدي الأجرة لقاء المنفعة¹.

¹ مرسوم التشريعي 03-93، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

² قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

³ رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، المرجع السابق، ص. 259.

2) عقد الإيجار من عقود المدة:

يعتبر عقد الإيجار من عقود المدة حيث يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً فيه، ذلك لأن التزامات المؤجر تمتد طوال مدة الإيجار ولا يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلا إذا ظلّ منتفعاً بالشيء المؤجر، فالأجرة في مقابل الانتفاع.²

بذلك نجد عقد الإيجار يختلف عن العقود الفورية التنفيذ التي لا يلعب فيها الزمن دوراً جوهرياً.³

ثالثاً: عقد الإيجار وارد على منفعة

عقد الإيجار من العقود المسماة، التي ترد على الانتفاع بشيء وهذا يستلزم بالضرورة أن يكون محل الإيجار من الأشياء غير قابلة للاستهلاك.⁴

فالمستأجر لا يملك الشيء المؤجر وإنما ينتفع به لمدة محدّدة، يعود بعدها الشيء إلى المؤجر. رابعاً: عقد الإيجار من أعمال الإدارة

يُعدّ عقد الإيجار من عقود الإدارة بالنسبة للمؤجر لا من أعمال التصرف فلا يترتب عن التأجير خروج الشيء المؤجر من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، لأنه يعتبر وسيلة لاستغلال الشيء والحصول على ثماره.⁵

الفرع الثالث

تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص مما يميزه عن غيره من العقود

أولاً: تميز عقد الإيجار المدني عن عقد العارية

العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك يستغله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال.

فعقد العارية كعقد الإيجار كلاهما يرد على منفعة الشيء، دون ملكيته، إلا أن الانتفاع في الإيجار يكون بمقابل بينما تبرعياً في العارية.¹

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 675.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص. 14.

³ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر 1997-1998، ص. 05.

⁴ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار في القانون المدني، وقوانين إيجار الأماكن، دون طبعة، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص. 13.

⁵ رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص. 33.

ثانياً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد الوديعة

الوديعة عقد يلتزم بمقتضاه شخص أن يسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يردّه عينا والغرض من عقد الوديعة هو حفظ الشيء المودع ثم رده إلى صاحبه، ويختلف عقد الوديعة عن عقد الإيجار حيث هذا الأخير يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. وهذه الأخيرة تكون عقارا أو منقولا، أما العين المودعة فهي منقول، مسؤولية حافظ الوديعة لا تكون إلا عن التقصير الجسيم إذا كانت الوديعة بدون أجر، أما مسؤولية المستأجر فتكون حتى عن التقصير اليسير، كما يلتزم حافظ الوديعة أن يرد الشيء المودع عند انتهاء الأجل وقبل أن ينتهي الأجل أما المستأجر فلا يرد الشيء إلا بعد انتهاء مدة الإيجار.²

ثالثاً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد البيع

معياري التمييز بين العقدين في أن الإيجار الغرض منه هو الانتفاع بالشيء المؤجر،³ بحيث لا يؤدي إلى انتقال ملكية العين المؤجر، كما يعتبر الإيجار من أعمال الإدارة. أما عقد البيع يعتبر من العقود الناقلة للملكية، حيث أن البائع يلتزم بنقل الشيء المبيع إلى المشتري بالتالي يعتبر من أعمال التصرف.⁴

رابعاً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد الوكالة

عقد الإيجار يعتبر من العقود الواردة على المنفعة أي الانتفاع بالعين المؤجرة، أما عقد الوكالة يعتبر من العقود الواردة على العمل ويختلف عقد الوكالة عن عقد الإيجار أيضا في أن محلها هو تصرف قانوني بينما يكون محل عقد الإيجار عملا ماديا، وأن الوكيل يعمل عادة باسم الموكل ويمثله، أما المستأجر فلا يمثل المؤجر وتنتهي الوكالة بوفاء الموكل، ولا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر.⁵

خامساً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد الشركة

يتميز عقد الإيجار عن عقد الشركة، حيث أن المستأجر في عقد الإيجار يقوم بدفع أجرا معيناً للمؤجر، ولديه الحرية في استغلال الشيء المؤجر، أما عقد الشركة فالشيء المشترك يستغله الشريكان ويتقاسمان الربح والخسارة.⁶

المبحث الثاني

1 رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. 76.

2 محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 673.

3 عبد السلام سعيد سعد، الوجيز في العقود المدنية، المسماة، دار النهضة العربية، مصر، 1994، ص. 25.

4 رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، المرجع السابق، ص. 666.

5 عدنان إبراهيم السرحان، العقود المسماة في المقالة، الوكالة، الكفالة، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1996، ص. 109.

6 بوحازم ليلي، عجيسي سعيدة، عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2001-2002، ص. 10.

أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار شأنه شأن أي عقد آخر لا ينعقد إلا إذا توفرت أركانه، وأركان عقد الإيجار هي التراضي، المحل، الكتابة والسبب في عقد الإيجار لا يختلف عن غيره من العقود، ولا يمكن إضافة شيء جديد فيه.

المطلب الأول

التراضي في عقد الإيجار المدني

عقد الإيجار من العقود الرضائية، حيث يُعد التراضي عنصراً جوهرياً لانعقاده، ذلك بتطابق الإيجاب والقبول لكلا الطرفين (المؤجر والمستأجر). فتنصرف إرادتهما إلى الاتفاق على العناصر المكونة لعقد الإيجار فهي العين المؤجرة، الأجرة وكذلك المدة.

الفرع الأول

وجود التراضي

يتحقق التراضي في عقد الإيجار كما هو الحال في سائر العقود الرضائية بارتباط القبول بالإيجاب وتطابقهما، بحيث يجب أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية المكونة لعقد الإيجار وهي طبيعة العقد، والمأجور والأجرة والمدة.¹

والتطابق في ماهية العقد، هو رغبة كل من المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار لا عقد آخر، فإن اجتهدت إرادتهما إلى إبرام عقد غير الإيجار، تم العقد صحيحاً، إذا استوفى كامل شروطه ولكن لا يعتبر عقد إيجار.

كذلك لا يكون هناك تطابق بين الإيجاب والقبول على العين المؤجرة، إذا اتجهت نية المؤجر، أن يُؤجر منزلاً معيناً، وكان المستأجر يقصد استئجار منزل آخر، وعدم تطابق الإيجاب والقبول على الأجرة، أو على مدة الإيجار يكون عقد الإيجار باطلاً.

¹ علي هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص. 219.

كما يشترط أن يكون الشيء المؤجر ملكا للمؤجر لأنّ هذا الأخير لا يلتزم بنقل ملكية الشيء للمستأجر بل يلتزم بجعل المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، كما يجوز للمنتفع أيضا بصفته مالكا لحق في الانتفاع أن يؤجر شيء المنتفع به.¹

الفرع الثاني

صحة التراضي

الإرادة في عقد الإيجار تكون بنية إحداث الأثر القانوني المترتب على إبرام العقد، ولذلك يتوجب أن تكون الإرادة صالحة لإحداث هذا الأثر، وأن تكون خالية من العيوب التي قد تشوبها وأن تصدر من كامل أهلية.

أولاً: خال من العيوب

يكون التراضي في عقد الإيجار معيباً، إذا شابه غلط، أو تدليس، أو إكراه أو استغلال كما في سائر العقود وبالتالي يكون قابل للإبطال من طرف من تعيب إرادته.

(1) الغلط في عقد الإيجار المدني:

يكون إما في شخص المؤجر أو المستأجر، فالأصل أن الغلط لا يؤثر في صحة العقد لأن عقد الإيجار من عقود المعاوضة ويستوي لدى المؤجر أن يكون قد أجر لشخص أو لآخر ما دام يريد من هذا الإيجار أن يُدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المؤجر، ولكن مع ذلك يكون الغلط سبباً في إبطال عقد الإيجار إذا كان شخص المستأجر ليس محل اعتبار في العقد إلا إذا أثبت العكس.

أما إذا وقع الغلط في العين المؤجرة وانصب على ذاتية المحل يكون العقد باطلاً حسب القواعد العامة، أما إذا وقع في صفة جوهرية في العين المؤجرة كانت محل اعتبار عند التعاقد كان الإيجار قابل للإبطال، أما إذا كانت صفة غير جوهرية فلا تؤثر في صحة العقد.

فإن كان الغلط في صفة المستأجر أو في مهنته، فالأصل أيضاً أنه لا يضمن الرضا، لكن إذا كانت هذه الصفة جوهرية وأن المؤجر ما كان ليقبل الإيجار إلا بتوفر تلك الصفة في المستأجر وكان هذا الأخير يعلم ذلك فإن مثل هذا الغلط يؤدي إلى إبطال العقد.

(2) الغبن والاستغلال:

في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد فإذا أجر المؤجر بأجرة مرتفعة، بحيث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبناً فاحشاً، أو أجر بأجرة منخفضة.

فإن الإيجار يكون مع ذلك صحيحاً ما لم تكن الأجرة تافهة أو صورية فيكون العقد قابلاً للإبطال.

أما الاستغلال في عقد الإيجار فيؤثر في صحة هذا العقد شأنه شأن سائر العقود وتطبق القواعد العامة.

¹ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999، ص. 61.

ثانيا: الأهلية

يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله أهلية طرفي (المؤجر والمستأجر) وذلك بإتمام 19 سنة كاملة، فإذا كان أحد الطرفين عديم التمييز أي أقل من 13 سنة أو من في حكمه كالمعتوه والمجنون كان العقد باطلا بطلان مطلق. وأما إذا كان أحد الطرفين مميزا وهو من أكمل 13 سنة كاملة أو من كان في حكمه كالسفيه وذا الغفلة فإن العقد يكون موقوفا على إجازة الولي أو الوصي في الحدود التي يجوز فيها لهما التصرف.

فبالنسبة للولي نصت المادة 4/88 من قانون الأسرة الجزائري على ما يلي: «على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص، ويكون مسؤولا طبقا للمقتضيات القانون العام».

وعليه يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على 03 سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد»¹.

أما بالنسبة للوصي فنصت عليه المادة 95 من قانون الأسرة الجزائري على أنه: «للوصي نفس سلطة الولي في التصرف وفقا لأحكام المواد 88-89-90»².

يجب أن نشير إلى أنه إذا كانت أعماله من أعمال الإدارة، فيجوز له ذلك بشرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار 3 سنوات لأن عقد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف، كما نصت عليه المادة 01/468 ق.م.ج التي تنص على ما يلي: «لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك»

المطلب الثاني

الكتابة في عقد الإيجار

شمل تعديل المشرع الجزائري لأحكام عقد الإيجار في القانون المدني بموجب المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري وكذلك بموجب القانون رقم 07-05 شكل عقد الإيجار وهذا ما سنوضحه كالتالي.

الفرع الأول

نوع الكتابة

أولا: في ظل المرسوم التشريعي 03-93

بالعودة إلى المرسوم التشريعي رقم 03-93³ في مادته 21 سألقة الذكر لم يشترط المشرع الكتابة الرسمية لانعقاد عقد الإيجار، وذلك لأن تخلفها لا يؤدي إلى بطلان العقد، حيث يمكن أن تكون الكتابة

1 أمر رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق ل09 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 جويلية 2005، ج. ر، عدد 15 مؤرخة في 27 فبراير 2005.

2 المرجع نفسه.

3 مرسوم التشريعي رقم 03-93، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

عرفية بشرط أن تكون وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69¹ فإنه يشترط أن يكون كالتالي:

- تعيين طرفي العقد.
- مدة العقد.
- ثمن بدل الإيجار.
- الأعباء.
- الضمانات.
- التزامات المؤجر.
- التزامات المستأجر.
- طرق انقضاء العلاقة الإيجارية.
- تاريخ ومكان إبرام العقد.
- توقيع كل من المؤجر والمستأجر.²

ثانيا: في ظل القانون رقم 07-05

طبقا لنص المادة 467 مكرر ق.م.ج والتي تنص على: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت، وإلا كان باطلا»³. وبالتالي فإن نص هذه المادة يشترط الكتابة تحت طائلة البطلان غير أن المشرع لم يشترط في الكتابة أن تكون رسمية بل اكتفى بالكتابة العرفية.

الفرع الثاني

جزاء تخلف الكتابة

في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المشرع لم ينص على بطلان عقد الإيجار في حالة تخلف الكتابة المطلوبة، حيث تنص المادة 21/32 من المرسوم السابق الذكر على أنه: «يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها...»⁴.

وبالتالي إذا تخلفت الشكلية اعتبر ذلك مخالفة يعاقب عليها المؤجر، ويكون الحق في الإيجار لشاغل الأمكنة لمدة سنة متى كان بحوزته أي وصل كان.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 94-69، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المرجع السابق.

² أنظر الملحق رقم 1، ص 58.

³ قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

⁴ مرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

أما بعد صدور القانون رقم 05-07، فإن الكتابة أصبحت ركنا من أركان عقد الإيجار ويترتب على تخلفها البطلان.

المطلب الثالث

محل عقد الإيجار المدني

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

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

الفرع الأول

الشيء المؤجر

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

أولاً: شروط الشيء المؤجر

وشروط الشيء المؤجر هي القواعد التي تقتضيها القواعد العامة وهي:

- أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود.
- أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.
- أن يكون غير قابل للاستهلاك.
- أن يكون قابلاً للتعامل فيه.

(1) أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود:

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد، فإذا لم يكن الشيء المأجور موجوداً، وقع العقد باطلاً لانعدام المحل.¹

ولكن إذا كان الشيء المراد في استنجاره وقت إبرام العقد غير موجود لكنه ممكن للوجود في المستقبل يكون صحيحاً. كإيجار شقة في عمارة لم يتم بناءها بعد.

أما إذا أجر شخص دار ظن أنها موجودة وهي غير موجودة أو أجر المستأجر حقه من الباطن ثم تبين أن الإيجار الأصلي باطلاً فليس له حق بأجره، كان هذا الإيجار باطلاً وذلك لانعدام المحل.

كما يمكن أن يكون الشيء المؤجر موجوداً، لكن هلك هلاكاً كلياً قبل إبرام العقد بالتالي يُعد هذا الإيجار باطلاً وذلك لانعدام المحل، مثال ذلك احتراق العين المؤجرة قبل الإيجار.

¹ آدم وهيب النداوي، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص. 137.

كما يبطل الإيجار في الجزء الذي هلك هلاكاً جزئياً، ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي.

كما يبطل الإيجار في حالة إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك¹.

(2) أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين:

يكون الشيء المؤجر معيناً، فإذا كان معيناً بالذات، فيذكر كل موصفاته مما يميزه عن غيره، كتحديد موقع العقار.²

ففي إيجار طابق أو شقة في منزل معين، يجب أن يتحدد رقم الطابق أو شقة.

أما بالنسبة للشيء المعين بالنوع فإنه يتعين بذكر نوعه ومقداره، ويكفي أن يعين الشيء بنوعه فقط إذا تضمن العقد الأسس ما يمكن من تعيين مقداره فيما بعد، ففي هذه الحالة لا يكون محل الالتزام معيناً وإنما قابلاً للتعيين.³

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

(3) أن يكون الشيء المؤجر قابل للتعامل فيه:

يجب أن يكون الشيء المؤجر يصلح ويصح التعامل فيه، أما في حالة خروج الشيء المؤجر عن هذه القاعدة إما بطبيعته أو للغرض المُعد له فلا يكون محلاً لعقد الإيجار، كما هو الحال أيضاً إذا كان التعامل فيه غير مشروع.⁴

(4) يجب أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك:

بما أن عقد الإيجار وارد على منفعة بالتالي يلتزم المستأجر برّد العين المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار، وبهذا وجب أن يكون الشيء المؤجر ليس من الأشياء القابلة للاستهلاك.

الفرع الثاني

مدّة الإيجار

تعتبر المدة عنصراً من العناصر الأساسية في عقد الإيجار، بحيث بها تتحدد المنفعة والأجرة وبالتالي تعتبر المدة شرط لا بد منه كما لا يجوز أن يكون عقد الإيجار لمدة طويلة أو مؤبداً، وفي هذا

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 127.

2 رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، المرجع السابق، ص. 741.

3 محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 740.

4 نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة بالإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، المرجع السابق، ص. 232.

الصدد نجد نص المادة 467 مكرر من القا. م.ج التي تنص على أنه « ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت، وإلا كان باطلا»¹.

نفهم من هذا النص أن عقد الإيجار يفرع في قالب رسمي مع وجوب تحديد مدة الإيجار في العقد.

وجاء في نص المادة 468 القا م ج على أنه: «لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث (03) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، إذ عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث سنوات»².

الفرع الثالث

الأجرة في عقد الإيجار المدني

الأجرة هي العوض المادي الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر لقاء انتفاعه بالشيء المؤجر لمدة زمنية³.

ولا لزوم أن تكون الأجرة مبلغا من النقود، وعلى ذلك يجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجر، ويصبح ملكا للمؤجر عند نهاية الإيجار، أو ترميمات يقوم بها داخل العين المؤجرة مقابل الأجرة⁴.

أما فيما يخص كيفية تقدير الأجرة فيعود إلى طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) وهذا ما يتضح في نص المادة 2/467 من القا م ج على أنه: «...يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر»⁵.

ويجب أن تكون الأجرة جدية فإذا كانت صورية بطل العقد، كما لا يعد إيجارا الإيجار المشتمل على أجرة تافهة، أما إذا كانت بخسة ففي هذه الحالة لا تؤثر في صحة العقد، فالأجرة يجب أن تكون حقيقية وغير تافهة لأن الأجرة التافهة هي التي لا تتناسب مع المنفعة التي سيحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة، فنكون أمام انعدام العقد فدفعتها أو عدم دفعها نفس الشيء، فلا ينعقد عقد الإيجار بهذه الأجرة، ولكنه يتحول إلى عقد آخر كعقد العارية، أما المشرع الجزائري في القانون المدني فقد رتب إبطال عقد الإيجار إذا تضمن هذا الأخير غيبا للمؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 90 من ق.م.ج: « إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا أن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بئنا أو هوى جامع جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو ينقص من التزامات هذا المتعاقد»⁶.

1 قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم القانون المدني، المرجع السابق.

2 المرجع نفسه.

3 آدم وهيب النداوي، المرجع السابق، ص. 138.

4 رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، المرجع السابق، ص. 245.

5 قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم، القانون المدني، المرجع السابق.

6 أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع السابق.

كما يجب أن تكون الأجرة مشروعة، فلا يجوز أن تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة مثال ذلك انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل ذلك الانتفاع، الأجرة تستغل في أغراض مخالفة لنظام العام والآداب العامة كالقمار والدعارة.

كما يجب أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين¹، ويتم تحديد الأجرة بمبلغ معين أو بأقساط متساوية عن كل مدة معينة، وقد تدفع الأجرة إجمالياً، أو بأقساط متتالية.

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

¹ رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الإيجار، المرجع نفسه، ص 248-249.

الفصل الثاني

آثار عقد الإيجار المدني وإثباته وأسباب انقضائه

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإنه يترتب على عاتق كل من المؤجر والمستأجر مجموعة من الالتزامات.

ألزم المشرع الجزائي إفراغ عقد الإيجار في قالب شكلي لغرض إثباته، وعقد إيجار حكمه كسائر العقود يخضع لانقضائه لأسباب معينة.

وللتوضيح أكثر ارتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: آثار عقد الإيجار المدني الذي نتناول فيه التزامات كل من الطرفين والتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.

وفي المبحث الثاني: إثبات عقد الإيجار المدني وأسباب انقضائه.

المبحث الأول

آثار عقد الإيجار المدني

أنشأ القانون مجموعة من الحقوق يتمتع بها المستأجر في عقد الإيجار وتعتبر في الوقت نفسه التزامات للمؤجر، كما نص على مجموعة من الحقوق للمؤجر تعتبر في نظر القانون التزامات للمستأجر.

وكما تجدر الإشارة إلى التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن:

المطلب الأول

التزامات المؤجر

إذا انعقد عقد الإيجار نافذا لازما مستجمعا لأركانها، فإن يقع على عاتق المؤجر الالتزام بتنفيذ ما اشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه، وهذه الالتزامات كالتالي:

الفرع الأول

التزام بتسليم العين المؤجرة

العين المؤجرة هي محل العقد بالنسبة لالتزامات المؤجر، مما يوجب عليه أن يسلمها على النحو الذي حددت به في العقد.¹ وهذا ما تنص عليه المادة 01/476 من القام ج على انه: «يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجر للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين»².

وبالتالي يعتبر التسليم التزاما أساسيا وجوهريا يتحمله المؤجر ليسمح للمستأجر بحيازة العين المؤجرة حيازة مادية والانتفاع بها.

ويجب على المؤجر أن يسلم نفس العين المتفق عليها في العقد بذاتها فلا يجوز له استبدالها إلا بموافقة المؤجر، فإذا تضمن العقد تعيينا للعين المؤجرة التزم المؤجر بتسليم هذه العين من حيث موقعها ومساحتها ومن حيث الغرض المتفق عليه.³

فإذا تبين بعد التسليم أن مساحة العقار أقل من المتفق عليه فالمستأجر يعتبر محقا في مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماته تنفيذا عينيا إذا كان ممكنا، ففي حالة استحالة ذلك، يحق للمستأجر أن يطالب بإنقاص ثمن الإيجار، أو فسخ العقد.

إذا عين في العقد مقدار العين المؤجرة، وزادت العين عند تسليمها في القدر المعين، مما لا يتسامح العرف فيه وكانت الأجرة مقدرة بحسب الوحدة وجب على المستأجر أن يكمل الأجرة، بما يقابل هذه الزيادة.

أما إذا كانت هذه الزيادة جسيمة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد.

وهذه المبادئ كلها تقوم على أساس أن العين المؤجرة معينة أما إذا كانت معينة بنوعها التزم المؤجر بتسليم الشيء من نفس النوع والقدر المذكور في العقد.

كما أن ملحقات العين المؤجرة يرجع فيه إلى إرادة كل من المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) أولا، فإذا لم توجد اتفاقا رجعوا إلى عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة.

¹ أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 245.

² أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع سابق.

³ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص. 127.

ويعتبر من ملحقات الشيء بحسب طبيعته كل ما هو ضروري للانتفاع به في ظروف تتفق مع الغرض الذي خصص له، ويتم تسليم العين المؤجرة بإعطاء مفاتيحها للمستأجر لغرض الانتفاع.

أولاً: زمان ومكان ونفقات التسليم

بالنسبة لزمان التسليم يتم في الوقت الذي حدده المتعاقدان فإذا لم يحددا وقت ما، فإن العرف هو الذي يحدد وقت التسليم وإذا لم يوجد عرف محدد يجب أن يكون التسليم فوراً، حتى ولو كانت العين مشغولة وعلى المؤجر في هذه الحالة إخلالها.

أما مكان التسليم فيكون في المكان الذي اتفق عليه الطرفين، وإذا لم يوجد اتفاق ففي محل وجود العين المؤجرة وقت العقد.

ومصاريف التسليم تكون على المؤجر، لأنه هو المدين بهذا الالتزام أما إذا اتفق المتعاقدان على غير ذلك، فيتبع ما اتفق عليه هذا بالنسبة لمصاريف التسليم.¹

ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

طبقاً للمبادئ العامة، فإنه إذا لم يقدّم المؤجر بالتزامه بالتسليم تسليمًا صحيحاً²، فللمستأجر الخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عيناً أو فسخ العقد وله أن يطلب التعويضات عن الضرر الذي أصابه شريطة أن لا يكون راجعاً إلى خطأ المؤجر أو إلى قوة قاهرة.

الفرع الثاني

الالتزام بالصيانة

من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، يعتبر التزام المؤجر بتعهد العين بالصيانة حق للمؤجر طوال سريان العقد، ويتحمل بموجب القانون بأعمال الصيانة العادية التي يجب عليه القيام بها دون حاجة إلى إعداره من طرف المستأجر.³

أولاً: محل التزام المؤجر بالصيانة

تنص المادة 01/479 من القانون م ج على أنه: «يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم».⁴

يفرق هذا النص بين الترميمات الضرورية فيلزم بها المؤجر، وبين الترميمات التأجيلية فيلتزم بها المستأجر.

حيث يقوم المؤجر بطلاء جدران خارجية، وترميم البلاط للوقاية من تدفق مياه الأمطار، كما يتحمل مسؤولية ترميم وإنارة المصاعد باعتبارها من الأجزاء المشتركة التي يستعملها وينتفع بها وهذا ما نجده

¹ بوحازم ليلي، عجيسي سعيدة، المرجع السابق، ص. 33.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون سنة النشر، ص. 242.

³ المرجع نفسه، ص. 242.

⁴ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

في المادة 03-02/479 من القا م ج على أنه: «...ويجب أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر».

«...ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة لأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه».¹

كما نصت المادة 04/479 من القا م ج على أنه: «...يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب ومن التكاليف المثقلة للعين المؤجرة».²

ومفاد هذه المادة أن المؤجر يتحمل كافة التكاليف والضرائب التي تستحق على العين المؤجرة.

أما الترميمات التأجيرية، فيلتزم بها المستأجر ويقصد بها الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث في العين وملحقاتها من تلف بسبب الاستعمال العادي، حيث يلتزم المستأجر بالقيام بها مثل، إصلاح أسلاك الكهرباء، إصلاح المفاتيح وأنابيب المياه، وزجاج النوافذ...إلخ.³

ثانيا: الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزام بالصيانة

نستخلص في نص المادة 480 من القا.م.ج التي تنص على ما يلي: «في حال عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد اعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض».⁴

ونفهم من هذه المادة أن الجزاء المقرر للالتزام بالصيانة هو التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض.

أما إذا نشأ عن خطأ المستأجر، أو لسبب أجنبي فلا يلتزم المؤجر بأي تعويض، وأخيرا فإن للمستأجر إذا لم يختار التنفيذ العيني أو التعويض أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه. ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة، حيث يجب أن يكون مسبوقا باعدار المؤجر بضرورة إجراء ترميمات وللحكمة سلطة تقديرية للقضاء بالفسخ.

الفرع الثالث

الالتزام بالضمان

تقضي المادة 483 من القانون م ج 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 ينقص من هذا الانتفاع».⁵

بناء على هذه المادة فإن المؤجر يضمن كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان ماديا أو قانونيا.

¹ قانون رقم 05-07، المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

³ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة بالإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، المرجع السابق، ص. 389.

⁴ قانون 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

⁵ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

أولاً: أنواع التعرض الشخصي وشروطه

يضمن المؤجر تعرضه الشخصي سواء كان هذا التعرض مادياً أو تعرضاً قانونياً

1) أنواع التعرض الشخصي:

أ- التعرض المادي:

يقصد بالتعرض المادي كل فعل يقوم به المؤجر ويترتب عليه، حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حرماناً كلياً أو جزئياً دون أن يستند فيه إلى إيداع حق مثال ذلك: أن يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو جزء منها، أو يمنع المستأجر من دخول العين المؤجرة، أو أن يمنعه من استعمال المصعد أو السلم أو غيره، أو أن يدخل المؤجر إلى العين دون سبب جدي.¹

ب- التعرض القانوني:

يتحقق التعرض القانوني إذا ادعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه أن يحرم المستأجر من الانتفاع سواء يكون كلياً أو جزئياً ومثال ذلك: كأن يكون المؤجر غير مالك للعين المؤجرة، تؤول إليه عن طريق الإرث أو الوصية أو الشراء من مالك، فلا يجوز له أن يستند إلى حقه في الملكية ليسترد من المستأجر العين المؤجرة.²

2) شروط التعرض الشخصي:

ويشترط في الفعل الذي يصدر عن المؤجر والذي يعتبر تعرضاً شخصياً:

- أن يكون من شأن الفعل الذي صدر عن المؤجر الإخلال بانتفاع المستأجر على الوجه المقصود بمقتضى عقد الإيجار بالعين المؤجرة أو ملحقاتها.
- أن يقع التعرض أثناء الإيجار حتى لو امتد بعد انقضاء مدته الأصلية.
- أن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو تخل به كهدم العين أو جزء منه أو بعض ملحقاتها فهذا تعرض يوجب الضمان.³

ثانياً: جزاء الإخلال بالتزام بالتعرض

والجزاء المترتب على التعرض الشخصي، إما أن يكون تنفيذاً عينياً بعدم التعرض أو فسخ الإيجار كما له أن يطلب إنقاص الأجرة، وفي جميع الحالات أن يطلب التعويض، عما أصابه من ضرر.

ثالثاً: التعرض الصادر من الغير

¹ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، المرجع السابق، ص. 400.

² نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، المرجع السابق، ص. 400.

³ أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 277.

أما التعرض الصادر من الغير لا يضمنه إلا إذا كان مبنيا على سبب قانوني، فحسب المادة 484 من الق.م.ج التي تنص على ما يلي: «يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان».¹

ونفهم من نص المادة أن التعرض الصادر من الغير شروط وهي كما يلي:

- أن يصدر التعرض من الغير، ليس من المؤجر وأتباعه.
- أن يكون التعرض مبنيا على سبب قانوني، أي قائما على إدعاء المتعرض بوجود حق له على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر عليها
- أن يقع التعرض بالفعل وهو يقع إما بفعل مادي أو بطريق قضائي.
- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

فإذا تحققت هذه الشروط رجع المستأجر لضمان الاستحقاق على المؤجر وجاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى وفقا للمسؤولية العقدية.²

ويجب على المستأجر إخطاره في الوقت المناسب حتى يتمكن من دفع التعرض فإذا تأخر المستأجر وفاتت على المؤجر الفرصة في دفع تعرضه، وأثبت أن التعرض لم يكن له أساس، سقط المستأجر في الرجوع عليه بالضمان بل هو الذي يرجع عليه وهذا ما قضت عليه المادة 01/484 من الق.م.ج سالفه الذكر.

أما في حالة إذا تم إخطار المؤجر وجب عليه أن يبادر بدفعه ويكون ذلك متوقفا على كيفية وقوع التعرض.

وإذا نجح في دفع التعرض، فلا يكون مسؤولا عن تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر بل لهذا الأخير أن يرجع على المتعرض بالتعويض، أما المستأجر فلا يمكن له أن يدفع تعرض الغير المبني على سبب قانوني بنفسه، لأن ليس له حق عيني على العين المؤجرة، لكن يجوز له أن يرفع دعوى غير مباشرة على المتعرض على أن يدخل المؤجر فيها.

أما بالنسبة للتعرض المادي الصادر من الغير فإن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي والصادر من أجنبي. وهذا ما أقرته المادة 487 من الق.م.ج: «لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة».³

أما التعرض الصادر من الغير معناه أن يكون التعرض الصادر من الغير مستندا إلى سبب قانوني ذلك أن يدعي الغير بملكية العين المؤجرة، وأنه صاحب حق الانتفاع ويشترط أن يكون التعرض الصادر من الغير قد وقع فعلا، وليس محتمل الوقوع، كما يمكن للمستأجر طلب الإنقاص من الأجرة، إذا كان يريد الإبقاء على الإيجار، ففي حالة ما إذا كان التنفيذ العيني مستحيلا، فإنه يمكن للمستأجر طلب الفسخ مع التعويض إذا أصابه ضرر.

¹ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

² أنورطلبه، المرجع السابق، ص. 290.

³ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

الفرع الرابع

الالتزام بضمان العيوب الخفية

تقتضي المادة 488 من القا.م.ج على ما يلي: «يضمن المؤجر للمستأجر باستثناء العيوب التي جرت العرف على التسامح فيها كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها، وتنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد»¹.

ومفاد هذه المادة أنه يقع على عاتق المؤجر التزام بضمان المستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص منه إنقاصا كبيرا، ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، وهو مسؤول عن الصفات التي تعهد بها صراحة، ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به، أو كان يعلم به وقت التعاقد.

أولاً: شروط العيوب واجبة الضمان

بناء على نص المادة 488 من القا.م.ج سألفة الذكر تستخلص شروط وهي:

- أن يكون العيب مؤثرا.
- أن يكون خفيا، وأن لا يعلم به المستأجر، ولا يشترط أن يكون العيب قديما.

فالمؤجر يضمن العيب الطارئ بعد الإيجار أيضا، فتظل التزامات المؤجر فيه قائمة بعد التسليم².

ثانياً: جزاء المترتب بالإخلال بضمان العيوب الخفية

حسب المادة 489 من القا.م.ج التي تنص على ما يلي: «إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر»³.

كما تنص المادة 490 من القا.م.ج على ما يلي: «يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التجديد من الضمان بسبب التعرض القانوني»⁴.

¹ المرجع نفسه.

² رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، المرجع السابق ص. 907.

³ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

⁴ المرجع نفسه.

ويتضح عند استقراء النصين أن الجزاء المترتب على عدم ضمان العيوب الخفية هو التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض، إذا كان له مقتضى، كما يجوز الاتفاق على تعديل هذه الأحكام.

فبالنسبة للتنفيذ العيني، فللمستأجر له الحق أن يطلب بإصلاح العيب على الوجه الذي يمكنه من الاستمرار في الانتفاع، فإذا لم يفعل ذلك يجوز للمستأجر أن يحصل على ترخيص للقيام بذلك على نفقة المؤجر، أما بالنسبة لفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة للمستأجر إذا لم يختار إصلاح العيب وإزالته أو في حالة كون الإصلاح أو الإزالة يتطلب نفقات باهظة، أن يطلب إنقاص الأجرة أو الفسخ حسب درجة الإخلال بالانتفاع.¹

أما التعويض للمستأجر حق طلب التعويض عن الأضرار التي أصابته من جراء وجود العيب سواء تلك التي أدت إلى حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تلك التي أصابته في شخصه أو ماله بسبب العيب.²

كما يجوز للمستأجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار، بحيث يتم تحديد أو تقدير خطورة تلك العيوب من طرف القاضي.³

المطلب الثاني

التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بعدة التزامات وهي الالتزام بدفع الأجرة، الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، الالتزام برد العين المؤجرة للمؤجر.

والمشرع الجزائري تناول هذه الالتزامات من المادة 491 إلى 503 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05.

الفرع الأول

الالتزام بدفع الأجرة

الأجرة هي ما يجب على المستأجر أدائها مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر فهي كما رأينا فيما تقدم محل التزام المستأجر وعنصر جوهري لانعقاد عقد الإيجار.⁴

وطبقاً لنص المادة 498 من القانون المدني التي تنص على أنه: «يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة».

ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر، ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك».¹

¹ رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، المرجع السابق، ص. 214.

² المرجع نفسه، ص. 215.

³ Georges Vermell, Droit Civil, Les Contrats Spéciaux, 3eme édition, 2000, PP 115.

⁴ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص. 748.

أولاً: طريقة دفع بدل الإيجار

إن تحديد بدل الإيجار هو مبدئياً من شأن الفريقين المكونين لعقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر، ويعود إلى إرادتهما.²

في الغالب يجب أن يقوم المتعاقدان مباشرة بتعيين الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها في الإيجار وأن يتفقا على الأسس الموضوعية التي تحدد بمقتضاها.

وإذا لم يعين الطرفان الأجرة ففي هذه الحالة ينقذ العقد بأجرة المثل.³ ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة على المدة كلها ولو لم يكن ينتفع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار.

كما يجوز أن يكون دفع الأجرة لتابع المؤجر، إلا في حالة وجود اتفاق على أن يكون الوفاء للمؤجر شخصياً.

والمدين بالأجرة هو المستأجر، إذا تعدد المستأجرون، فلا يلتزمون على وجه التضامن إلا إذا وجد اتفاق صريح على ذلك، وتنتقل الأجرة من المستأجر إلى ورثته، ولا يلتزم هؤلاء بدفعها بطريقة التضامن عن المدة التالية لوفاة المستأجر، أما أجرة المدة السابقة على الوفاة فهي تجب على التركة.

أما في حالة ما إذا أحال المؤجر حقه في الأجرة إلى شخص آخر، وقبل المستأجر الحوالة فيجب أن يدفع الأجرة للمحال له.⁴

ثانياً: ميعاد ومكان دفع الأجرة

على المستأجر دفع الأجرة للمؤجر في المواعيد المشترطة أي التي اتفقا عليها المتعاقدان، وفي حالة غياب الاتفاق يعتبر عرف الجهة مكملًا لاتفاق المتعاقدان، أما في حالة غياب الاتفاق والعرف وجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بدفع بدل الإيجار في آخر مدة الانتفاع.

أما فيما يخص مكان دفع الأجرة، فيكون في موطن المستأجر، فدين الأجرة كغيره من العقود يطلب ولا ينقل، والموطن ليس بالضرورة مكان وجود العين المؤجرة، وذلك في حالة ما كان المستأجر مقيماً

بصفة دائمة في موطن آخر، وإذا غيّر المستأجر موطنه فالعبرة بالموطن الموجود وقت العقد.⁵

ثالثاً: إثبات دفع الأجرة

يقع عبئ إثبات بدل الإيجار على عاتق المستأجر، ويكون الإثبات حسب الوسائل المنصوص عليها قانوناً، ويكون الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على ذلك، وهي قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها، ويقع عبئ الإثبات على المستأجر ويكون الإثبات كتابة إذا كانت

¹ قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

² جبروم هويبه، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة: منصور القاضي، المجلد الأول، المؤسسة الجامعية للدراسة والنشر والتوزيع، ص. 691.

³ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، المرجع السابق، ص 255.

⁴ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص. 215-216.

⁵ سمير عبد السيد تناغو، المرجع نفسه، ص. 213-214.

تفوق قيمته مئة (100) ألف دينار وهذا ما جاء في نص المادة 499 من القام ج على أنه: «الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك»¹.

رابعاً: ضمانات الوفاء بالأجرة

طبقاً لنص المادة 500 من القام ج والتي تنص على أنه: «يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف»².

ويستخلص من هذا النص أنه يجوز لأطراف عقد الإيجار وضع كفالة لضمان بدل الإيجار والتكاليف، ويمكن أن تكون كفالة شخصية أو عينية، أما في حالة غياب هذا الاتفاق فيعود إلى القواعد العامة وهو التنفيذ العيني، أو الفسخ أو التعويض³.

كما يمكن للمؤجر أن يضمن حقه في استرداد والحبس على منقولات المستأجر، ويستثنى من ذلك المنقولات التي يستعملها المستأجر في حرفته، أو شؤون حياته اليومية.

الفرع الثاني

التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها

أولاً: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له

على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في الغرض الوارد في عقد الإيجار فإن كان الغرض هو السكن، فلا يجوز استعمال العين في غير ذلك⁴.

ومثال ذلك أن يجعل المستأجر العين المؤجرة المعدة للسكن محل تجاري أو أن يحولها إلى فندق أو مطعم أو نادي أو مخزن، فإن لم ينص العقد على كيفية استعمال العين بحسب ما أعدت له، والظروف والقرائن هي الدالة على كيفية الاستعمال و للقاضي السلطة التقديرية.

وعلى هذا الصعيد نصت المادة 491 من القام ج على أنه: «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»⁵.

وكما تنص المادة 492 من نفس القانون على أنه: «لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر».

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

¹ قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، مرجع السابق.

² المرجع نفسه.

³ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص. 218.

⁴ أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 317.

⁵ أمر رقم 75-58، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

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»¹.

ومن خلال هذا النص نستخلص أن المستأجر يلتزم بعدم إجراء أي تعديل ضار بالعين بغير إذن المؤجر، فليس له فتح نافذة أو سدها، فيكون مخلا بالتزامه إذا تخلف عن ذلك ضررا للمؤجر فيلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن ذلك الضرر.

وإذا لم يحدث ضررا للمؤجر جاز له أن يقوم بالتعديل شرط أن يعيد العين المؤجرة إلى أصلها عند نهاية الإيجار مثال ذلك سد شرفة بالخشب أو الزجاج للانتفاع بها.

وجزاء الإخلال بهذا الالتزام يجوز للمؤجر أن يطلب إزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر مع التعويض².

وإذا أحدث المستأجر التغييرات بإذن المؤجر وزادت قيمتها يجوز للمستأجر أن يعود على المؤجر لخصم تلك الزيادة.

ونصت المادة 493 من القام ج على أنه: «يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل 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 تهدد سلامة العقار»³.

ومن خلال هذا النص نجد أن المشرع الجزائري أجاز للمستأجر وضع أنابيب توصيل المياه وأسلاك الكهرباء للإنارة، وخبوط الهاتف إلى غيرها.

ثانيا: المحافظة على العين المؤجرة

طبقا لنص المادة 495 في فقرتها الأولى من القام ج والتي تنص على أنه: «يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي...»⁴.

نستخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار وبأن يبذل في ذلك، ما يبذله الرجل العادي لا بتحقيق نتيجة.

وطبقا لنص المادة 495/2 من القام ج والتي تنص على أنه: «...وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالا عاديا»⁵.

¹ قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

² أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 327-328.

³ قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

⁴ أمر رقم 75-58، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

⁵ المرجع نفسه.

وبهذا يكون المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين أثناء انتفاعه لها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً ومعنى هذا أنه على المستأجر أن يتصرف كالرجل المعتني، وعليه أن يقوم بالترميمات الخاصة بالإيجار، وهي التزامات لا تتطلب تدخل المؤجر، كإصلاح الزجاج أو قنوات صرف المياه أو الطلاء.¹

ويترتب على مخالفة المستأجر لالتزامه باستعمال العين المؤجرة استعمالاً عادياً، بأنه يمكن للمؤجر إما أن يطلب إصلاح ما وقع إفساده أو تغييره أو التعويض.

كما يعد المستأجر مسؤولاً عن حريق في العين المؤجرة إلا إذا كان السبب الذي أدى إلى الحريق أجنبي، أي بفعل قوة قاهرة، أو بفعل الغير أو فعل المؤجر، وهذا ما جاء في نص المادة 1/496 من القام ج و التي تنص على أنه: «المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله».²

أما إذا تحققت مسؤولية المستأجر بوقوع الحريق، ولم يتمكن من إثبات عدم مسؤوليته، وجب عليه إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أو أن يدفع إلى المؤجر المصروفات اللازمة.

وكما نصت المادة 2/496 من الق.م.ج على أنه: «...فإذا تعدد مستأجرون لعقار واحد، كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار، إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق».³

الفرع الثالث

الالتزام برد العين المؤجرة

طبقاً لنص المادة 502 من الق.م.ج التي تنص على أنه: «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضمان».⁴

أولاً: محل الالتزام بالرد

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها، وهو يلتزم برد العين ذاتها وليس قيمتها أو إعطاء شيء آخر غيرها ولو كانت في حالة تلف.⁵

وتحدد حالة العين بحسب ما هو مذكور في محضر الجرد وهذا ما نصت عليه المادة 503 في فقرتها الأولى من القام ج على أنه: «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهايا محضراً أو بيان وصفي بذلك».

1 رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص. 317.

2 قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

3 أمر رقم 58-75، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

4 المرجع نفسه.

5 سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص. 251-252.

أما في حالة غياب محضر الجرد فقد افترض المشرع، أن المؤجر استرد العين المؤجرة في حالة حسنة، غير أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس وهذا ما جاء في نص المادة 503 في فقرتها الثانية والتي تنص على أنه: « إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها يفترض في أنه استردها في حالة حسنة، ما لم يثبت العكس».¹

وكما يعتبر المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين المؤجرة من ضرر إلا إذا أثبت المستأجر أن الهلاك والتلف لم يكن ناتجاً عنه وهذا ما جاء في نص المادة 503 في فقرتها الثالثة من القام ج والتي تنص على أنه: «...المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه».

ثانياً: ميعاد ومكان الرد

يتحدد ميعاد الرد بوقت انتهاء الإيجار سواء بانتهاء مدته أو بفسخه قبل ذلك،² أما عن مكان الرد فيكون في المكان الذي سلمت فيه للمستأجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بخلاف ذلك.

ثالثاً: جزاء الإخلال بالتزام الرد

إخلال المستأجر بالتزامه يتحقق إذا تأخر في رد العين المؤجرة، أو ردها في حالة هلاك أو تلف أو لم يردها كلها أو بعضها، وجب على المؤجر المطالبة بالتعويض، ويقدر هذا الأخير بقدر الضرر الذي أصاب المؤجر، كما يجوز لهذا الأخير طلب التنفيذ العيني إذا كان ممكناً.³

المطلب الثالث

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

حق المستأجر حق شخصي لا عيني، ولكنه يستطيع التصرف في هذا الحق بالبيع، أو الهبة أو غيرها من التصرفات، وله أيضاً أن يرهنه رهناً حيازياً، أو يؤجره، أو يعيره، وما هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية، كما تجيز التصرف في الأعيان، والمستأجر في كل ذلك إنما يتصرف في حق شخصي له في ذمة المؤجر.⁴

الفرع الأول

مضمون كلا من التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

أولاً: مضمون التنازل عن الإيجار

¹ قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

² سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص. 251.

³ المرجع نفسه، ص. 253-254.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 221.

هو حوالة لعقد الإيجار، يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه، والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر، يحل محله فيها، ويكون بهذه بمثابة بيعا، أو هبة لحق المستأجر، تبعا إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل.¹

فلا ينفذ التنازل عن الإيجار كحوالة حق في حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل، أو قبوله وهذا ما ورد في نص المادة 505 من القام ج.ق.م.ج: «لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك».²

ثانيا: مضمون الإيجار من الباطن

الإيجار من الباطن هو عقد إيجار، حيث يظل عقد الإيجار الأصلي قائما بين الطرفين كل من المؤجر والمستأجر، وينشأ عقد جديد، في ذمة المستأجر الأصلي، هذا ما يسمى عقد إيجار من الباطن ما بين المستأجر أصلي والمستأجر من الباطن، فيلتزم المستأجر أصلي بتمكين الغير من المنفعة بالعين المؤجرة سواء كليا، أو بعضها وذلك بعوض.³

الفرع الثاني

التفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

يكمن الفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن برجوع إلى طبيعة العمل نفسه، فالتنازل عن الإيجار يعد بيعا أو هبة تبعا لما كان قد تم بثمن أو بدون ثمن، والإيجار من الباطن هو عقد إيجار أي العلاقة بين المؤجر والمستأجر قائمة، وينشأ عقدا جديدا بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

ففي التنازل عن الإيجار لا يوجد إلا عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر ويحول المستأجر حقوقه والتزاماته الناشئة من هذا العقد إلى المتنازل له.

أما الإيجار من الباطن فيوجد عقد إيجار أصلي ما بين المؤجر والمستأجر ثم عقد إيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه، فيجب أن تتوفر فيه أهلية التصرف، أما في الإيجار من الباطن فإنه يقوم بعمل من أعمال الإدارة.⁴

كما يختلف العقدان في مدة الإيجار ومقدار الأجرة وشروط العقد، فالمدة في عقد الإيجار من الباطن، لا يجوز أن تزيد عن مدة الإيجار الأصلي.

والمستأجر أصلي لا يحق له تأجيله للعين المؤجرة، إلا بموافقة المؤجر، دون أن يشترط على المستأجر من الباطن ضرورة الحصول على موافقته إذا أراد الإيجار من الباطن، فللمستأجر من الباطن أن يؤجر هو أيضا من الباطن، دون أن يحصل على موافقة المستأجر أصلي.

1 أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 434.

2 أمر رقم 58-75، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 224.

4 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 262-263-264.

الفرع الثالث

الآثار المترتبة عن الإيجار والإيجار من الباطن

أولاً: علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن

1) علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار

يحدد علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار عقد الحوالة الصادر من الأول إلى الثاني، فإذا نزل المستأجر عن الإيجار كله، حل محله المتنازل له في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار في كل العين المؤجرة وطوال مدة الإيجار، وقد ينزل المستأجر عن إيجار جزء من العين، فيحل محله المتنازل له في هذا الجزء وحده.¹

والتنازل عن الإيجار يكون بمقابل أو بغير مقابل، فإن كان بمقابل يعتبر بيعاً، ويترتب على ذلك دفع ثمن التنازل سواء أقساط شهرياً، أو إجمالياً، أما إذا كان بغير مقابل فنكون أمام هبة.²

2) علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

علاقة المستأجر الأصلي، بالمستأجر من الباطن، هي علاقة إيجار، فالمستأجر بإيجاره من الباطن أجزه في الإيجار للمستأجر من الباطن في عقد إيجار مستقل.

فعقد الإيجار من الباطن هو الذي يحكم العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن. إلا أنه تختلف شروط العقد الأصلي عن شروط عقد الإيجار من الباطن سواء من حيث المدة والأجرة، حيث أن مدة الإيجار لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار من الباطن عن مدة الإيجار الأصلي.³

ثانياً: علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار، وفي حالة الإيجار من الباطن

1) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار

رغم أن المستأجر الأصلي تنازل عن حقه في الإيجار لشخص آخر، كدفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة، وردها في الميعاد المحددة، فيمكن للمؤجر مطالبة المستأجر بتنفيذ التزاماته.

كما يجوز للمؤجر التنازل عن حقه في مطالبة المستأجر بالتزاماته فيكتفي بمطالبة المتنازل له دون تدخل المستأجر الأصلي.⁴

2) علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر في الإيجار من الباطن

بقاء عقد الإيجار الأصلي بحكم علاقة المستأجر الأصلي، بالمؤجر فيكون المؤجر ملزماً بتسليم العين، والالتزام بالضمان.

1 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 297.

2 سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص. 278.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع نفسه، ص. 704.

4 المرجع نفسه، ص. 218.

كما يلتزم المستأجر من الباطن بالمحافظة على العين المؤجرة، وردّها في المدة المحددة للإيجار وكذلك دفع الأجرة.

فإذا كانت الأجرة في الإيجار الأصلي أكثر من الأجرة في الإيجار من الباطن، رجع المؤجر على المستأجر من الباطن بالأجرة المقررة في الإيجار من الباطن، ويرجع بالزيادة على المستأجر الأصلي، إذا لم تبرأ ذمته في الأجرة، أما إذا كانت أجرة في الإيجار الأصلي أقل من الأجرة في الإيجار من الباطن، فإن المؤجر يرجع على المستأجر من الباطن، ويرجع المستأجر الأصلي بالزيادة على المستأجر من الباطن.¹

ثالثاً: علاقة المؤجر بالمتنازل عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن

(1) علاقة المؤجر بالمتنازل عن الإيجار

يحق للمتنازل له رفع دعوى مباشرة على المؤجر يطالبه فيها بالتزاماته كأن يطالبه بتسليم العين المؤجرة أو القيام بالترميمات الضرورية أو ضمان العيوب... إلخ. وهذه الدعوى ترفع طبقاً لأحكام حوالة الحق، كذلك يحق للمؤجر أن يرفع دعوى مباشرة فيطالبه مباشرة بدفع الأجرة، وباستعمال العين فيما أعدت له، وبالمحافظة عليها ويدخل في ذلك بالترميمات التأجيرية والمسؤولية عن أي تلف أحدث في العين المؤجرة، ويرد العين المؤجرة.²

(2) علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن

يسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي، والمؤجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن.³

فالمؤجر يمكن له مطالبة المستأجر من القيام بالتزاماته، باستعمال دعوى مدينه المباشر وهو المستأجر الأصلي الذي هو في الوقت ذاته دائن مباشر للمستأجر من الباطن بهذه الالتزامات.

الأصل أن لا يجوز للمؤجر أن يطالب مباشرة المستأجر من الباطن بالتزاماته، فإذا أراد المطالبة بالأجرة، أو باستعمال العين فيما أعدت له، أو المحافظة عليها، ويرد العين عند انتهاء الإيجار...، فإنما يطالب المستأجر الأصلي بذلك لأنه هو المدين له مباشرة بهذه الالتزامات بموجب عقد الإيجار الأصلي أي المؤجر لا يطالب المستأجر من الباطن إلا عن طريق دعوى غير مباشرة، أي لا يستطيع أن يطالبه مباشرة بالأجرة.

إلا أنه ورد على الأصل استثناءات أين يمكن للمؤجر مطالبة المستأجر من الباطن للقيام بالتزاماته

حيث:

- يمكن له المطالبة بهذه الالتزامات باستعمال دعوى مدينه المباشر وهو المستأجر الأصلي الذي هو في الوقت ذاته دائن مباشر للمستأجر من الباطن بهذه الالتزامات.
- كما يحق للمؤجر مطالبة المستأجر مباشرة بالأجرة، ذلك في حالة اتفاق بين المؤجر والمستأجر من الباطن صراحة أو ضمناً على أن يكون الحق في مطالبة مباشرة بالتزاماته كمستأجر.¹

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع نفسه، ص. 721.

² المرجع نفسه، ص. 726-727.

³ أنور طلبية، المرجع السابق، ص. 457.

المبحث الثاني

إثبات ونفاذ عقد الإيجار المدني وانقضائه

بما أن عقد الإيجار يشترط إفراغه في قالب شكلي لا بد أن يكون إثباته كتابة، وإلا كان باطلاً، أما نفاذه في حق الغير لا بد من شروط لذلك، أما عن نهاية أو انقضاء عقد الإيجار المدني تكون لأسباب معينة.

المطلب الأول

إثبات عقد الإيجار المدني ونفاذه في حق الغير

إن من أكثر المسائل التي يثيرها عقد الإيجار، ويكون محلاً للنزاع أمام القضاء هي مسألة إثبات عقد الإيجار، وعلى ذلك ندرس إثبات عقد الإيجار في نقطتين، أولها في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وثانياً في ظل القانون المدني الجديد 05-07 المعدل والمتمم.

الفرع الأول

إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 93-03 ونفاذه في حق الغير

أولاً: إثبات عقد الإيجار المدني في ظل المرسوم التشريعي 93-03

لقد تضمن المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993، المتعلق بالنشاط العقاري²، وذلك في المادة 21 منه والتي تنص على أنه: «تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد الإيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى...»

ويتبين من نص هذه المادة أن المشرع نص على أحكام جديدة، فيشترط وجوباً العلاقة بين المؤجر والمستأجر طبقاً للنموذج الكتابي الذي حدده، وجاء المرسوم التنفيذي 94-69³ للمصادقة على نموذج عقد الإيجار ويحتوي على تعيين طرفي العقد، ومدته، وسعر الإيجار والأعباء والضمانات، وواجبات الطرفين، ونهاية العقد، ويشير العقد في الأخير إلى وجوب تسجيله لدى المصالح المختصة، وبالتالي لا يتصور تسجيل عقد شفوي.

يلاحظ أن المرسوم التشريعي 93-03 أدخل تعديلات على القانون المدني بصفة غير مباشرة، إلا أنها غير واضحة إذ لم يبين الطابع الإجباري لكتابة عقد الإيجار، كما لم يبين الآثار القانونية لانعدام الكتابة، حيث سمح الإثبات بالوصلات، كوصل الإيجار، أو وصل المياه، أو وصل الكهرباء، أو وصل الهاتف أو غير ذلك.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 732-733.

² مرسوم تشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

³ مرسوم تنفيذي 94-69، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المرجع السابق.

ثانياً: نفاذ عقد الإيجار المدني في حق الغير في ظل المرسوم التشريعي 93-03

ويشترط لكي يكون عقد الإيجار نافذاً في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ. وأن يكون الغير متمسك بثبوت تاريخ عقد الإيجار وهذا لحماية الغير من غش المستأجر والمؤجر.

الفرع الثاني

إثبات ونفاذ عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05

إذا توفرت أركان عقد الإيجار وشروطه ينعقد صحيحاً، ولكن قد يحصل نزاع بين طرفين فيدعي أحدهما وجود العقد، وينكر الآخر وجوده وبالتالي يقع عبئ الإثبات على المدعي على وجود العقد، أما سريان أحكامه في حق الغير فيستلزم توفر بعض الشروط.¹

أولاً: إثبات عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05

إذا كان عقد الإيجار في ظل القانون المدني القديم لم يشترط الكتابة لانعقاد عقد الإيجار، إذ جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة ببعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية مثلاً ديوان الترقية والتسيير العقاري وإيجار الأراضي الفلاحية، وكذلك الإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري، ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابة من أجل إثباته.

أما بعد التعديل وذلك في نص المادة 467 مكرر من الق.م.ج والتي تنص على أنه: « ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً». ² وبالتالي فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة يشترط الكتابة تحت طائلة البطلان كقاعدة عامة، ومفادها أن العقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة في حدود سلطته وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 324 ق.م.ج على أنه: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه». ³

غير أن المادة 467 مكرر من الق.م.ج لم توضح طبيعة الكتابة رسمية أو غيرها، وبالتالي فالإثبات لا يكون إلا بالكتابة، مما يفهم أن الكتابة العرفية يعتد بها في مواجهة المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) حتى ولو كان تاريخه غير ثابت.

أما بالنسبة للغير يكون نافذاً إذا كان تاريخه ثابتاً وهذا ما جاء في نص المادة 328 الق.م.ج والتي تنص على أنه: «لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداءً».

¹ علي هادي لعبيدي، المرجع السابق، ص. 257.

² قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

³ المرجع نفسه.

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء".¹.

ثانيا: نفاذ عقد الإيجار ضد الغير في ظل القانون رقم 05-07

حتى يكون عقد الإيجار نافذا في حق الغير يجب أن يكون ثابت التاريخ، كل من له حق خاص بمنفعة العين محل الإيجار فهو يتمسك بحقه في منفعة العين، والمستأجر يتمسك كذلك بحقه في هذه المنفعة فيتعارض الحقان²، حق المستأجر وحق المتصرف إليه فمثلا كأن يقوم شخص بتأجير ملكه ثم قام ببيعه لآخر أو وهبه أو رتب عليه رهنا حيازيا، وفي هذا الصدد نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة 469 مكرر 3 من القام ج³ على أنه: «إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية».

نستخلص من نص هذه المادة أن صاحب الحق الأسبق (المستأجر) بنشوئه هو الذي يتقدم على صاحب الحق (المتصرف إليه)، وبالتالي يسري عقد الإيجار في حق هذا الغير.

ويترتب على ذلك انتقال حقوق المؤجر والتزاماته إلى المالك الجديد هو أن المستأجر يلتزم بدفع بدل الإيجار للمتصرف إليه، وليس للمالك السابق. أما في حالة عدم نفاذ عقد الإيجار في حق الغير، وذلك إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص، ولم يكن عقد الإيجار ساريا في حقه جاز له أن يخرج المستأجر من العين المؤجرة مثلا كأن يقوم عقد الإيجار لاحقا أو معاصرا لعقد البيع.⁴

ولكن إذا كان العقد عرفيا فإنه لا يكون له حجة على الغير من تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، وسابق على ثبوت حق الغير وذلك من منع حصول تواطؤ ضد الغير.

ويعد من الغير الخلف الخاص الذي تلقى حقا يخوله الانتفاع بالعين المؤجرة، كمشترى العين والمقايض عليها، والموهوبة له، ومن انتقلت إليه حق الانتفاع فيها، وكذلك الدائن المرتهن حيازيا، أو الدائن الحائز.⁵

كما يشترط الغير أن يكون حسن النية، أي أنه لا يعلم بوجود عقد الإيجار وقت أن تلقى حقه، وأما إذا كان عالما بوجود عقد الإيجار فإنه يكون سيء النية، وبالتالي له أن يتمسك بثبوت التاريخ، وسواء نيته يكمن في علمه بوجود إيجار العين المؤجرة عندما أقدم على شرائها.

¹ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

² السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 190.

³ أمر رقم 58-75، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

⁴ علي هادي لعبيدي، المرجع السابق، ص ص. 263-264.

⁵ المرجع نفسه، ص ص. 259-260.

أما عن نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الغير الوارد على العقار تزيد مدته 12 سنة يجب شهرها، وإذا كان غير ذلك فلا يمكن الاحتجاج بالمدة في حق الغير إلا في حدود 12 سنة وهذا حسب نص المادة 17 من الأمر 75-74.¹

ويعتبر الغير هنا، هو كل شخص كسب حقا عينيا على عقار مؤجر كالمشتري مثلا للعقار، وقام بشهر حقه أو قيده قبل شهر عقد الإيجار كذلك أصحاب الحقوق الشخصية الواجبة الشهر كمستأجر آخر للعقار إذا زادت مدته عن 12 سنة، وكذلك الدائن العادي منذ قيامه بتسجيل تنبيه الملكية.

أما بالنسبة لصاحب الحق العيني التبعية فإنه يعتبر من الغير بالنسبة للشهر من وقت القيد في السجل العقاري، ولكنه لا يعتبر من الغير بالنسبة لثبوت التاريخ إلا من وقت تسجيل التنبيه بنزع الملكية باستثناء الدائن المرتهن رهنا حيازيا فلا يحتج عليه بعقد الإيجار إلا إذا كان تاريخه ثابت قبل ثبوت الرهن الحيازي.

أما الشخص حسن النية فلا يشترط أن تكون نيته حسنة في هذا الشأن فإذا كان الغير يعلم بوجود إيجار تزيد مدته عن 12 سنة فلا يمنع ذلك من عدم نفاذه في حقه، إذا كان عقد الإيجار غير مشهر، فالغير لا يستطيع التمسك بعدم شهر عقد الإيجار حتى ولو كان سيء النية، لأن المشرع أضفى على الشهر العقاري أهمية كبيرة وحجية مطلقة بغض النظر عن سوء نية الغير.²

المطلب الثاني

انقضاء عقد الإيجار المدني

ينتهي عقد الإيجار المدني بانقضاء مدته أو لأسباب أخرى، ينتهي بالبطان والانحلال باتفاق الطرفين أو بالفسخ.

الفرع الأول

انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته ولأسباب أخرى

الإيجار كما قدمنا عقد مؤقت فلا بد أن ينتهي بانتهاء مدته أو بأي سبب آخر.

أولاً: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته

طبقاً لنص المادة 469 مكرر 1 من القام ج والتي تنص على أنه: «ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بإخلاء...»³.

¹ الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعادة مسح الأراضي العامة، وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92، المؤرخة في 13 نوفمبر 1975.

² اخلف خليصة، يوسف خوجة سعديّة، النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص. 36.

³ قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

إن إبرام عقد الإيجار لمدة محددة يعني أن الطرفين متفقان على جعل حد له بمجرد وصول أجله دون حاجة إلى إجراء معين، وبالتالي ينتهي عقد الإيجار دون التنبيه بإخلاء مادام التنبيه ليس شرطاً في العقد.¹

أما المادة 06 من المرسوم التنفيذي 69-94 التي تنص على أنه: «على المستأجر الالتزام بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء أجل الإيجار دون اعدار، أو إخطار سابق من المؤجر».²

كما لا يجوز للمؤجر أن يقوم بإرغام المستأجر على الخروج من العين المؤجرة، أو القيام ببعض الأعمال مفادها الضغط على المستأجر كقطع الكهرباء مثلاً، فيمكن للمستأجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لطلب إخراج المستأجر من العين المؤجرة، إذا كانت أسباب استعجالية.³

ثانياً: انقضاء عقد الإيجار لأسباب أخرى

(1) انتهاء عقد الإيجار لسبب مهني أو عائلي

يجوز للمستأجر أن ينهي عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة لأسباب جدية ومؤكدّة، كارتفاع تكاليف الإيجار أو لظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر، ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بانتهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة 469 فقرة أولى من الق م ج والتي تنص على أنه: «...غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني».

(2) إنتهاء عقد الإيجار بموت أحد أطرافه

وكما تنص المادة 469 مكرر 2 من الق م ج على أنه: «لا ينتقل الإيجار إلى الورثة».

القاعدة العامة لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، واستثناءً أجاز المشرع استمراره وذلك إذا حدث أن توفي المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها ومع ذلك يجوز للخلف العام الذين أصبح مثقلاً عليهم من حيث التكاليف، إلا أن القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد، ولو قبل انتهاء المدة المتفق عليها. وهذا ما نصت عليه المادة 469 مكرر 2 في فقرتها الثانية من الق م ج على أنه: «...غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه مدة ستة (06) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم».⁴

وفي حالة تعذر على الورثة إتمام عقد الإيجار نظراً لثقله وعدم تحمل أعباءه جاز لهم إنهاء عقد الإيجار، ولكن يكون ذلك خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر ووجوب إخطار ورثة المستأجر، وفي هذا الصدد نصت الفقرة الأخيرة من المادة 469 مكرر 2 من الق م ج على أنه: «يجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال ستة (06) أشهر من يوم وفاة المستأجر».

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 757.

² مرسوم تنفيذي 69-94، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المرجع السابق.

³ اخلف خليصة، يوسف خوجة سعديّة، المرجع السابق، ص. 58.

⁴ قانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

ويجب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين»¹.

(3) إنتهاء عقد الإيجار بإتّحاد الذمة

طبقا للنص المادة 1/304 من القا.ج « إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتّحدت فيه الذمة»²

ونفهم من هذا النص أنّه من بين الأسباب التي ينتهي بها الإيجار نجد اتحاد الذمة، كأن يرث المستأجر المؤجر أو يقوم المستأجر بشراء العين المؤجرة فيحل محل المؤجر.

(4) إنتهاء عقد الإيجار بتحقيق الشرط الفاسخ

طبقا لنص المادة 203 من القا.ج تنص على « يكون الإلتزام معلقا إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبلي ممكن الوقوع»³

يمكن للمتعاقدين تعليق عقد الإيجار على شرط فاسخ مثلا أن يشترط المؤجر فسخ عقد الإيجار إذا اشترى المستأجر منزلا فإذا تحقق هذا الشرط يترتب على ذلك انقضاء عقد الإيجار دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ولكن هذا لا يمنع من وجود تنبيه بالإخلاء.⁴

الفرع الثاني

انتهاء عقد الإيجار بالبطلان والانحلال

الأصل لا ينتهي الإيجار إلا بانتهاء مدّته، لكن قد تعرض أسباب تؤدي إلى انتهاءه قبل هذه المدّة وقد ترجع هذه الأسباب إلى القواعد العامة التي لا تختلف عن غيرها من العقود، كإبطال الإيجار بسبب نقص الأهلية، وعيب في إرادته.

أو ينتهي الإيجار بالانحلال وذلك بالتقابل أو باتفاق المتعاقدين أو إنهاء عقد الإيجار بالفسخ.

أولا: انتهاء عقد الإيجار بالبطلان

يكون العقد باطلا بطلان مطلق إذا تخلف ركن من أركانه بسبب نقص الأهلية أو عيب في إرادته أو وجد نص يقضي ببطلانه،⁵ وإبطال عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة، والإبطال لا يكون له أثر رجعي، فهو حكم نهائي.

فإذا كانت إرادة أحد المتعاقدين، سواء المؤجر أو المستأجر معيبة يكون العقد باطلا.

1 المرجع نفسه.

2 أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم، المرجع السابق.

3 المرجع نفسه

4 إخلف خليصة، يوسف خوجة سعديّة، المرجع السابق، ص. 60.

5 حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002، ص. 108.

كما يبطل العقد إذا كانت السبب غير مشروع، مخالف للنظام العام والآداب العامة، كاستئجار منزل لغرض القيام بأعمال مخلة بالحياء كالدعارة، غير أن حق إبطال العقد يسقط بمرور خمس (05) سنوات وهذا ما جاء في نص المادة 101 من القام ج على أنه : «يسقط الحق في إبطال العقد، إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس (05) سنوات.

كما تنص المادة 202 على أنه: «إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة.

وتسقط دعوى البطلان بمضي خمسة عشر (15) سنة من وقت إبرام العقد»¹.

ونفهم من هذه المادة أن لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان، ويمكن للمحكمة القضاء من تلقاء نفسها بالبطلان، كما لا يزول هذا الأخير بالإجازة من له مصلحة في ذلك.

ثانيا: انتهاء عقد الإيجار بالانحلال

ينتهي عقد الإيجار وذلك عن طريق اتفاق الطرفين كلا من المؤجر والمستأجر وهذا هو التقاب، أو لأسباب أخرى يقرها القانون وهو الفسخ، يكون الانحلال قبل إتمام العقد، أو قبل البدء في تنفيذه.

1) انتهاء عقد الإيجار بالتقابل

فالتقابل في عقد الإيجار يكون باتفاق على إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته، ولاشك في جواز ذلك لأنهما كما استطاعا باتفاقهما أن يتعهد بالتزامات، يجوز لهما بالاتفاق كذلك أن يتحلل من هذه الالتزامات، والأهلية اللازمة للتقابل هي نفس الأهلية التي تلزم لانعقاد الإيجار، ويكون رضا كل من الطرفين المؤجر والمستأجر صريحا أو ضمنيا.²

2) انتهاء عقد الإيجار بالفسخ

الفسخ هو جزاء الإخلال بأحد الالتزامات الناشئة عن العقد،³ ذلك من خلال عدم تنفيذ أحد المتعاقدين سواء المؤجر أو المستأجر للالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار، كان للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد، مع التعويض.

وحسب المادة 119 فقرة أولى من القام ج التي تنص على أنه: «في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك»⁴.

ونستخلص من خلال هذه المادة أن دعوى الفسخ تكون مقبولة بشرط أن طالبها قد نفذ التزامه.

1 أمر رقم 09-75، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المرجع السابق، ص. 747.

3 سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص. 290.

4 أمر رقم 58-75، المعدل والمتمم للقانون المدني، المرجع السابق.

خاتمة

يتضح لنا من خلال دراستنا لعقد الإيجار أن له أهمية بالغة في المجال الاقتصادي والاجتماعي...حيث يعتبر خير طرق استغلال الأموال فضلا عن هذا فإنه يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار، مما يجعل النصوص القانونية منظمة لعقد الإيجار من أكثر النصوص المتعامل بها، ويجعل كذلك القضايا المتعلقة بالإيجار المرفوعة أمام القضاء أكثر القضايا عددا مما يستلزم الدقة في صياغة القواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار.

والمشرع الجزائري قام بتعديل أحكام عقد الإيجار، هذا ما يدل على اهتمامه بهذا العقد، ويبدو ذلك من خلال إتيان بالمرسوم التشريعي (03-93) المتعلق بالنشاط العقاري، بعدها القانون 07-05 أين حاول جاهدا إحداث توازن بين مصالح الأطراف كل من المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار.

ومن أهم النقاط التي تطرق إليها في المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد ورد النص في هذا المرسوم على إلغاء أحكام المواد 470 إلى 475 من القانون المدني وأحكام المواد 508 إلى 537.

كما يتضمن هذا المرسوم وجوب كتابة عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

ومن أهم النقاط التي جاء بها القانون 07-05 حيث نجده قام بتعديل تقريبا كل المواد المتعلقة بعقد الإيجار، كما ألغى العديد منها، فلم يبق المشرع إلا على 08 مواد من أصل 68 لم تعدل. وهذه التعديلات هي ما يتعلق بموضوع شكل عقد الإيجار، إذا أصبحت المادة 467 مكرر من الق.م.ج على أنه: «ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا». بموجب هذه المادة يكون عقد الإيجار شكليا، فاكتمل المشرع بالكتابة العرفية.

أما المرسوم التنفيذي 94-69 بين نموذج عقد الإيجار، بالتالي فإثباته يكون كتابة بالنسبة للطرفين (المؤجر والمستأجر)، أما بالنسبة للغير لا بد أن يكون له تاريخ ثابت، حتى يكون نافذا في حقه.

غير أنه نجد الكثير يلجؤون إلى إبرام عقود الإيجار شفويا، مما يؤدي إلى إحداث مشاكل بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) كإخلال المستأجر ببعض التزاماته كامتناعه لدفع وصل الكهرباء والماء أو الغاز، وبالتالي تقع هذه المصاريف على عاتق المؤجر.

ولتفادي كل هذه المشاكل لا بد من تدخل المشرع الجزائري بوضع قوانين جديدة لتحديد الحد الأقصى لدفع الأجرة لأن فسح المجال لمبدأ سلطان الإرادة يؤدي إلى استغلال كل طرف للآخر سواء المؤجر أو المستأجر، وخاصة هذا الأخير إذا كان عقد الإيجار غير مكتوب.

الفهرس

الصفحة

الموضوع

تشكرات

المختصرات

إهداءات

1	.....مقدمة
3	.....الفصل الأول: مفهوم عقد الإيجار المدني وأركانه
4	.....المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار المدني
4	.....المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار المدني وطبيعته القانونية
4	.....الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار المدني..... أولاً: تعريف عقد الإيجار المدني «لغة»
4	.....ثانياً: تعريف عقد الإيجار المدني «اصطلاحاً»
5	.....ثالثاً: تعريف عقد الإيجار المدني في الشريعة الإسلامية
5	.....رابعاً: تعريف عقد الإيجار المدني قانوناً
6	.....الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار المدني
6	.....المطلب الثاني: أهمية عقد الإيجار المدني وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود
7	.....الفرع الأول: أهمية عقد الإيجار المدني
7	..... أولاً: أهمية عقد الإيجار المدني من الناحية الاجتماعية
7	.....ثانياً: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاقتصادية
8	.....ثالثاً: أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية
8	.....الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار المدني
8	..... أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي وملزم للجانبين
9	.....ثانياً: عقد الإيجار من عقود المعاوضة وعقود المدة
10	.....ثالثاً: عقد الإيجار وارد على منفعة
10	.....رابعاً: عقد الإيجار من أعمال الإدارة
10	.....الفرع الثالث: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود
11	..... أولاً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد العارية
11	.....ثانياً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد الوديعة
11	.....ثالثاً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد البيع
12	.....رابعاً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد الوكالة
12	.....خامساً: تمييز عقد الإيجار المدني عن عقد الشركة
12	.....المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار
13	.....المطلب الأول: التراضي في عقد الإيجار المدني
13	.....الفرع الأول: وجود التراضي
14	.....الفرع الثاني: صحة التراضي
14	..... أولاً: خال من العيوب
15	.....ثانياً: الأهلية

16	المطلب الثاني: الكتابة في عقد الإيجار المدني.....
16	الفرع الأول: نوع الكتابة.....
16	أولاً: في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03.....
17	ثانياً: بعد صدور القانون 07-05.....
18	الفرع الثاني: جزاء تخلف الكتابة.....
18	المطلب الثالث: محل عقد الإيجار المدني.....
18	الفرع الأول: الشيء المؤجر.....
19	أولاً: شروط الشيء المؤجر.....
20	الفرع الثاني: مدة الإيجار.....
21	الفرع الثالث: الأجرة في عقد الإيجار المدني.....
23	الفصل الثاني: آثار عقد الإيجار المدني وإثباته وأسباب انقضائه.....
24	المبحث الأول: آثار عقد الإيجار المدني.....
24	المطلب الأول: التزامات المؤجر.....
24	الفرع الأول: التزام بتسليم العين المؤجرة.....
25	أولاً: زمان ومكان ونفقات التسليم.....
26	ثانياً: جزاء الإخلال بالتزام بالتسليم.....
26	الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة.....
26	أولاً: محل التزام المؤجر بالصيانة.....
27	ثانياً: الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزام بالصيانة.....
28	الفرع الثالث: الالتزام بالضمان.....
28	أولاً: أنواع التعرض الشخصي وشروطه.....
29	ثانياً: جزاء الإخلال بالتزام بالتعرض.....
29	ثالثاً: التعرض الصادر من الغير.....
31	الفرع الرابع: التزام بضمان العيوب الخفية.....
32	أولاً: شروط العيوب واجبة الضمان.....
32	ثانياً: الجزاء المترتب بالإخلال بضمان العيوب الخفية.....
33	المطلب الثاني: التزامات المستأجر.....
33	الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة.....
34	أولاً: طريقة دفع بدل الإيجار.....
35	ثانياً: ميعاد ومكان دفع الأجرة.....
35	ثالثاً: إثبات دفع الأجرة.....
35	رابعاً: ضمانات الوفاء بالأجرة.....
36	الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها.....
36	أولاً: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له.....
38	ثانياً: المحافظة على العين المؤجرة.....
39	الفرع الثالث: الالتزام ببرد العين المؤجرة.....
39	أولاً: محل الالتزام بالرد.....

40	.....	ثانيا: ميعاد ومكان الرد.....
40	.....	ثالثا: جزاء الإخلال بالتزام بالرد.....
40	.....	المطلب الثالث: التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.....
41	.....	الفرع الأول: مضمون كلا من التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.....
41	.....	أولا: مضمون التنازل عن الإيجار.....
41	.....	ثانيا: مضمون الإيجار من الباطن.....
41	.....	الفرع الثاني: التفرقة بين تنازل في الإيجار والإيجار من الباطن.....
42	.....	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن الإيجار والإيجار من الباطن.....
42	.....	أولا: علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن.....
43	.....	ثانيا: علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار، وفي حالة الإيجار من الباطن.....
44	.....	ثالثا: علاقة المؤجر بالمتنازل عن الإيجار وبالمستأجر من الباطن.....
45	.....	المبحث الثاني: إثبات ونفاذ عقد الإيجار المدني وانقضائه.....
45	.....	المطلب الأول: إثبات عقد الإيجار المدني ونفاذه في حق الغير.....
45	.....	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 93-03 ونفاذه في حق الغير.....
46	.....	أولا: إثبات عقد الإيجار المدني في ظل المرسوم التشريعي 93-03.....
46	.....	ثانيا: نفاذ عقد الإيجار المدني في حق الغير في ظل المرسوم التشريعي 93-03.....
47	.....	الفرع الثاني: إثبات ونفاذ عقد الإيجار في ظل القانون رقم 07-05.....
47	.....	أولا: إثبات عقد الإيجار في ظل القانون المدني رقم 07-05.....
48	.....	ثانيا: نفاذ عقد الإيجار ضد الغير في ظل القانون 07-05.....
50	.....	المطلب الثاني: انقضاء عقد الإيجار المدني.....
50	.....	الفرع الأول: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته ولأسباب أخرى.....
50	.....	أولا: انتهاء عقد الإيجار بانقضاء مدته.....
51	.....	ثانيا: انقضاء عقد الإيجار لأسباب أخرى.....
53	.....	الفرع الثاني: انتهاء عقد الإيجار بالبطلان أو بالانحلال.....
53	.....	أولا: انتهاء عقد الإيجار بالبطلان.....
54	.....	ثانيا: انتهاء عقد الإيجار بالانحلال.....
55	.....	خاتمة.....
57	.....	ملاحق.....
62	.....	قائمة المراجع.....
65	.....	الفهرس.....

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللّغة العربية

I. القرآن الكريم

II. الكتب

- 1- عبد السلام سعيد سعد، الوجيز في العقود المسماة، دار النهضة العربية، مصر، 1994.
- 2- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1996.
- 3- عدنان إبراهيم السرحان، العقود المسماة في المقاوله، الوكالة، الكفالة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1996.
- 4- سمير عبد السيد نتناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1997-1998.
- 5- أنور طلبه، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998.
- 6- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، لبنان، 1998.
- 7- آدم وهيب النداوي، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999.
- 8- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 10- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
- 11- جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.
- 12- جيروم هويبة، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، ترجمة: منصور القاضي، المجلد الأول، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003.
- 13- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، 2003.
- 14- محمد حسن قاسم، العقود المسماة، المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
- 15- علي هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، درا الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- 16- رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة والإيجار والتأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2010.
- 17- عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني، عقد الإيجار، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون سنة النشر.

III. المذكرات

- 1- بوحازم ليلي، عجيسي سعيدة، عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة اللسانس في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2001-2002.

2- إخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية، النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

IV. النصوص القانونية

أ) النصوص التشريعية

- 1- أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 2- أمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعادة مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، ج. ر عدد 92، المؤرخة في 13 نوفمبر 1975.
- 3- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل09 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج. ر عدد 15 المؤرخة في 27 فبراير 2005.
- 4- قانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، ج. ر عدد 31.

ب) النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق ل1 مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر عدد 14.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 94-69، المؤرخ في 7 شوال 1414 هجري، الموافق ل19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في مرسوم تشريعي رقم 93-03.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

- 1- Georges Vermelle Droit Civil, les contrats spéciaux, 3^{ème} édition, Dalloz France, 2000.
- 2- Béatrice Baurdelois, Droit Civil, les contrats spéciaux, (les contrats portant sur une chose, les contrats de prestations de service, les contrats aléatoires, les contrats portant sur les litiges), Dalloz, France, 2009.

ملاحق