

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



## المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة

مذكرة تخرج لنيل شهادة  
الماجستير في الحقوق

تخصص القانون الخاص

تحت إشراف الدكتور:

▪ سرايش زكريا

من إعداد الطالبين:

▪ قلاتي ترباح

▪ غوبري كاتية

لجنة المناقشة:

- الأستاذ(ة): د. سعدون كريمة.....رئيساً
- الأستاذ: د. سرايش زكريا - أستاذ محاضر (أ) - جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - مشرفاً ومقرراً
- الأستاذ(ة): د. بن صغير شهرزاد.....ممتحناً

السنة الجامعية:

2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2)  
اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا  
لَمْ يَعْلَمْ﴾

## شكر وتقدير

بعد أن وفقني الله سبحانه وتعالى لإتمام هذا البحث المتواضع لا يسعني إلا أن أتقدم له بالحمد و الشكر على ما رزقني من فضل ونعمة وعلى ما أهداني من صبر وقدرة على إتمام هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الفاضل الدكتور سرايش زكريا الذي قبل الإشراف على هذا العمل المتواضع ولما لمسناه منه من صدر رحب وتوجيه سديد ونصائح قيمة كان لها أبلغ الأثر في إنجاز هذا العمل، على رغم من انشغالاته الكثيرة. وإلى أعضاء لجنة المناقشة لتحملهم عناء قراءة هذه المذكرة وقبول مناقشتها، دون أن أنسى موظفي مكتبة الحقوق وعمال الإدارة بجامعة بجاية، ولكل من قدم لي يد العون لإتمام هذا البحث.

## إهداء

أهدي تخرجي هذا

إلى روح والدي العزيز، رحمه الله "عبد القادر" وإنشاء الله قد حققت أمنيتك ولم أخيب

الظن بك و أنت بقبرك

إلى نبع الحنان و الرحمة و السخاء، إلى من وهبت حياتها لنا وسهرت من أجل راحتنا

وسعادتنا، إلى من تحت أقدامها الجنة، إلى والدتي الغالية "كريمة"

إلى أسرتي التي ترعرعت بينها، إلى إخوتي: مازيغ وتتهينان

إلى كل الأهل و الأقارب والأصدقاء: سالمة وماسينييسا، وردة، رشيدة، سيليا

إلى كل من علمني حرفا.....وذي فضل علي من معلمين وأساتذة ومشرفين

إلى كل من سقط من قلمي سهوا.

ترباح

## إهداء

إلى أبي العزيز "سعيد" مثلي الأعلى وقدوتي في الحياة

إلى أمي الغالية "تسعديت" التي علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف

إلى أخي الوحيد "رابح"

إلى أخوتي "نسيمة، فتيحة، حياة، سعاد، كنزة، كهينة"

"و ازواجهن"

إلى كل صديقاتي خصوصا "تتهينان ، صونية"

إلى كل من شجعني وساعدني على إتمام هذا العمل

كاتبة

## قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ج: الجزء

د.س.ن: دون سنة النشر.

د.م.ن: دون مكان النشر.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ص: صفحة.

ط: طبعة

م: مجلد

ف: فقرة

ع: عدد

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

ق.م.ف: القانون المدني الفرنسي.

ق.م.م: القانون المدني مصري.

ثانياً: باللغة الفرنسية:

**P** : Page.

**Op.cit** : Ouvrage précédemment cité.

**Art** : Article

مفتحة

## مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من العقود المدنية الشائعة في المجتمعات المعاصرة، إذ أنها تحتل المرتبة الثانية بعد عقد البيع من حيث الأهمية العملية، ومع أزمة السكن التي عرفتها البلاد بسبب النمو الديموغرافي السريع من جهة وعدم توفر القدرة المادية للشراء الجاهز، أدى ذلك إلى ارتفاع رهيب في أسعار العقار وحال دون إمكانية امتلاك عقارات للسكن، واتضح أن الحل الأنسب هو الاستئجار لاستيفاء هذه الحاجة الضرورية.

ونظرا إلى الأهمية الاجتماعية التي يحظى بها عقد الإيجار - من حيث أنه أداة قانونية تمكن الغير من الحصول على مسكن إذ ليس في مقدور كل شخص أن يمتلك مسكن - والأهمية الاقتصادية إذا نظرنا إليه من زاوية الإيجار التجاري فإن المشرع تدخل لإخراج الإيجار من نظرية العقد لينظمه بقواعد خاصة، من خلال تنظيمه وتفصيل أحكامه في القانون المدني ضمن القسم الأول من الفصل الأول من الباب الثامن من المادة 467 إلى المادة 507 مكرر 01 من ق.م.ج<sup>1</sup> تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، وذلك بهدف التيسير على الأشخاص، وكذلك لتيسير مهمة القاضي للفصل في النزاعات المعروضة عليه دون الرجوع إلى القواعد العامة التي قد لا تتناسب في أحوال معينة مع طبيعة هذا العقد.

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05/07 المتعلق بالقانون المدني، مؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ج، عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.



وتحقيقاً لمبدأ التوازن في العلاقات الناشئة عن الإيجار وحفاظاً على حقوق المتعاقدين وأموالهم المنقولة، نص المشرع الجزائري على جملة من الالتزامات المتبادلة بين طرفي العلاقة الإيجارية، من أهمها محافظة المستأجر على العين المؤجرة وما يرتبط به من مسؤولية.

ولهذا حاولنا معالجة هذا الموضوع من خلال الإجابة على هذه الإشكالية:

**ما مدى نجاح المشرع الجزائري في تنظيم أحكام المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة في**

**القانون المدني الجزائري؟**

وتكتسي الإجابة على الإشكالية أهمية بالغة سواء على الصعيد النظري من حيث أن هذا الموضوع لم يستوفي حقه من الدراسة، إذ أن أكثر الدراسات لا تتعدى المؤلفات العامة (في حدود اطلاعنا)، أما الأهمية العملية فإن هذا الموضوع يتصدى لحالات واقعية بحكم شيوع عقد الإيجار في الواقع العملي والذي انعكس بدوره على الممارسات القضائية، حيث أن الكثير من النزاعات التي تخص عقد الإيجار مطروحة للنظر أمام الجهات القضائية.

وتتمثل أهداف دراستنا، في معرفة الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية المستأجر عن الهلاك سواء كان راجعاً إلى الحريق أو إلى غيره، وبالنتيجة معرفة قواعد الإثبات، وكيفية نفي هذه المسؤولية.

ولإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي التأسيلي لملاءمته لهذا الموضوع.

وللإجابة على الإشكالية، اعتمدنا على الخطة التالية، بحيث قسمنا بحثنا إلى فصلين، حيث

نتناول كمرحلة أولى المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق (الفصل الأول)،

يلي ذلك مسؤولية المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق (الفصل

الثاني)

## الفصل الأول

المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

### الفصل الأول

#### المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام المسؤولية عن حريق العين المؤجرة بقواعد خاصة في القانون المدني الجزائري، وجعل المسؤولية فيها تقوم على أساس الخطأ المفترض غير القابل لإثبات العكس، وتجدر الإشارة إلى أن أحكام هذه المسؤولية خاصة فيما يتعلق بالإثبات، تختلف عن أحكام المسؤولية عن الحريق في القواعد العامة، خاصة وأن سبب هلاك العين المؤجرة يرجع إلى سبب خطير يحقق بالعين المؤجرة والمتمثل في الحريق.

لكن بالرغم من أن المشرع الجزائري شدد من مسؤولية المستأجر بسبب حريق العين المؤجرة، إلا أنه من جهة أخرى سمح له بدرء المسؤولية عن نفسه بإثبات السبب الأجنبي، أما إذا لم يتمكن من إثبات السبب الأجنبي لرفع المسؤولية عن نفسه، وقع عليه التزام بتعويض المؤجر عن الأضرار التي لحقت به جراء هلاك العين المؤجرة بالحريق.

وللتوضيح أكثر ارتأينا أن نتناول في هذا الفصل دراسة نطاق المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق (المبحث الأول)، ثم نتعرض لجزاء المسؤولية الناجمة عن الهلاك العين المؤجرة بالحريق (المبحث الثاني).

### المبحث الأول

#### نطاق المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

إنّ مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تفترض وجود عقد إيجار يربط المؤجر بالمستأجر، فإذا لم يوجد عقد إيجار بين الطرفين فإن مسؤولية المستأجر لا تقوم. منه، فإن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة قائمة مادام الإيجار قائماً، ولا يمكن أن يتخلص منها إلا إذا أثبت السبب الأجنبي.

ووفقاً لما سبق سنحاول تحديد أساس المسؤولية عن هلاك العين بسبب الحريق (المطلب الأول)، ثم نفي مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### أساس المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق

قرر المشرع الجزائري مسؤولية مفترضة في حق المستأجر عن حريق العين المؤجرة، وقد شدد من القرينة على تحققها، ولبيان أساس مسؤولية<sup>1</sup> المستأجر عن حريق العين المؤجرة، عالجتنا الخطأ المفترض كأساس للمسؤولية بسبب الحريق (الفرع الأول)، ثم أساس مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بالحريق في مختلف الحالات (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> أساس المسؤولية هو السبب الذي من أجله وضع القانون عبء التعويض عن الأضرار التي تقع على عاتق شخص معين.

## الفرع الأول

### الخطأ المفترض كأساس للمسؤولية بسبب الحريق

يعرف الخطأ المفترض على أساس أنه الخطأ الذي يعفى المؤجر من إثباته، فافتراض الخطأ معناه إعفاء المؤجر من إقامة الدليل على خطأ المستأجر، ولذلك سنحاول في هذا الفرع التعرف على التطور التشريعي لفكرة الخطأ المفترض (أولاً)، ثم تحديد الطرف الذي يقع عليه عبء إثبات السبب الأجنبي في إطار المسؤولية عن حريق العين المؤجرة (ثانياً).

### أولاً: تطور فكرة الخطأ المفترض

ظلت محكمة النقض الفرنسية تأخذ بالخطأ المفترض المنصوص عليه في المادة 1384/ف1 ق.م.ف<sup>1</sup>، إلى أن قامت دوائرها المجتمعة بإصدار حكمها الشهير في قضية جاندير (Jand'heur) بتاريخ 13 فيفري 1930، قضت فيه أن القرينة المنصوص عليها في المادة 1384/ف1 ق.م.ف<sup>2</sup> هي قرينة افتراض المسؤولية، مبيّنة أن هذه القرينة لا يمكن دحضها بإثبات عدم الخطأ أو أن الضرر كان مجهولاً<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Code civil français, In <https://legifrance.gouv.fr/codes/texte-lc/L> , Consulter le 1 juillet 2021.

<sup>2</sup> جاءت نص المادة كالآتي: "حارس الشيء مسؤول مسؤولية مفترضة عن الأضرار التي تنتج عن الشيء الذي يكون تحت حراسته حتى يثبت أنه لم يخطئ".

<sup>3</sup> محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص.ص.112.113.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

وهكذا ظل مصطلح افتراض المسؤولية الصادر عن محكمة النقض الفرنسية في سنة 1930 ساري إلى أن بدأت تأخذ ببعض الأحكام الصادرة عنها بتعبيرات مختلفة منها المسؤولية بقوة القانون (La Responsabilité plein droit) <sup>1</sup>.

أما بالرجوع إلى القانون المدني المصري لسنة 1948، نجد أنه لم يخصص نص خاص بالمسؤولية عن الحريق، ذلك أنه لم يكن بحاجة لإخراجها من أحكام المسؤولية عن الأشياء، وعلى ذلك فيخضع الحريق الذي يمتد من أشياء تتطلب حراستها خاصة من آلات ميكانيكية<sup>2</sup>، لأحكام المادة 178 ق.م.م<sup>3</sup>، التي تفترض الخطأ افتراضا لا يقبل إثبات العكس.

وفيما يخص المشرع الجزائري، فقد تأثر كثيرا بالقانون الفرنسي الصادر في 7 نوفمبر 1922، أين نقل حرفيا نص المادة 1384 ق.م.ف<sup>4</sup>، و نص عليها في الفقرة الأولى من المادة 140 من ق.م.ج<sup>5</sup>. منه فمن منظور القواعد العامة في المسؤولية التقصيرية، فإن المسؤولية عن الحريق تقوم على الخطأ الواجب الإثبات من طرف الضحية أي يتعين على المضرور إثبات الخطأ من طرف الحائز، أما بالنسبة للمسؤولية عن الحريق في أحكام عقد الإيجار فتقوم المسؤولية

<sup>1</sup> محمد جلال حمزة، مرجع سابق، ص118.

<sup>2</sup> علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ط.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص189.

<sup>3</sup> قانون رقم 131 سنة 1948، متعلق بإصدار القانون المدني المصري، وفقا لآخر تعديل، صادر في 16 يوليو سنة 2011، الصادر في <https://www.cc.gov.eg> ، تم الاطلاع عليه في 2021/06/27.

<sup>4</sup> Code civil français, Op.Cit.

<sup>5</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

فيها على الخطأ المفترض غير قابل لإثبات العكس، والتي نصت عليها المادة 496 ق.م.ج<sup>1</sup> والتي تقابلها في القانون الفرنسي المادة 1384/ف2 ق.م.ف<sup>2</sup>.

ثانياً: عبء إثبات السبب الأجنبي في المسؤولية عن حريق العين المؤجرة

نصت المادة 496 ف/1 ق.م.ج على أن: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله"<sup>3</sup>. بالتالي، يتضح لنا من خلال النص أن المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، مسؤولية مفترضة لا يمكن التخلص منها إلا بإثبات السبب الأجنبي، بحيث يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات بما في ذلك شهادة الشهود والقرائن القضائية، ذلك أن السبب الأجنبي واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع طرق الإثبات بما فيها البيئة<sup>4</sup>.

وبالنظر إلى أن التزام المستأجر هو إلتزام بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية، فإنه لا يكفي لدفع المسؤولية عن نفسه أن يثبت أنه لم يرتكب الخطأ، وإنما عليه أن يثبت أن الحريق قد نشأ بسبب لا يد له فيه، كأن يثبت مثلاً أن سبب الحريق كان نتيجة لقوة قاهرة أو لعيب في البناء، أو أن يثبت أن الحريق قد بدأ نشوبه من أحد المنازل المجاورة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> Code civil francais, Op.Cit.

<sup>3</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>4</sup> زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة نيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013، ص105.

<sup>5</sup> PUIG Pascal, *Contrats Spéciaux*, 4<sup>ème</sup> Edition, Dalloz, Paris, 2011, P437.



## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

وبناء على ما تقدم، فإن المشرع الجزائري قد اعتبر أن الأحكام المتعلقة بالإثبات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 140 ق.م.ج.<sup>1</sup>، لا تسري على العلاقات التي تربط المؤجر بالمستأجر وإنما تظل خاضعة للقواعد الخاصة بالمنصوص عليها في نص المادة 496/ف1 ق.م.ج.<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### أساس مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بالحريق في مختلف الحالات

تقوم المسؤولية عند هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق وتتنوع كل بحسب نصيبه من المسؤولية، سواء كان حائز العقار مستأجر واحد أو مستأجرين متعددين أو مستأجر من الباطن. ومنه نستعرض حالة شغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد (أولاً)، بينما نخصص حالة شغل العقار من طرف مستأجرين متعددين (ثانياً) وسنبين حالة الإيجار من الباطن (ثالثاً).

#### أولاً: حالة شغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد

يسأل المستأجر عن هلاك العين المؤجرة مسؤولية عقدية مفترضة تقوم بمجرد نشوب الحريق ودون الحاجة إلى إقامة الدليل على خطئه أو تقصيره أو إهماله<sup>3</sup>، ومن ثم فلا يجيده في التخلص من هذه المسؤولية أن يثبت عدم وقوع خطأ منه، أو أنه بذل عناية الشخص المعتاد في

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> بن صافية صامورة، بوسكين وردة، المسؤولية المدنية الناشئة عن الأشياء الحية والأشياء الجامدة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018، ص80.

<sup>3</sup> مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة (عقد الإيجار)، دار المعارف، الإسكندرية، 2000، ص636.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

المحافظة على العين المؤجرة، أو اتخاذ كافة الاحتياطات الممكنة للحيلولة دون نشوب الحريق<sup>1</sup>، وقد أكدت ذلك الفقرة الأولى من المادة 496 ق.م.ج<sup>2</sup>، أما في الحالة التي يكون فيها سبب الحريق مجهولا أو في حالة الشك في ذلك، فإن مسؤولية المستأجر تظل قائمة إلا إذا أثبت السبب الأجنبي<sup>3</sup>.

ويتضح لنا من خلال الفقرة الأولى من المادة 1/496 ق.م.ج<sup>4</sup> السالفة الذكر أن المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت منقول أو عقار، وهذا لعموم النص، فالمشرع الجزائري في هذا الشأن قد شدد من مسؤولية المستأجر عن الحريق، ولعل السبب في ذلك أنه في حالة الحريق تكثر احتمالات وقوع الخطأ من طرف المستأجر، وبذلك نلمس اقتراب موقف المشرع في التقنين الحالي إلى موقف المشرع الفرنسي، وهذا في نص المادة 1733 من ق.م.ف<sup>5</sup>.

ثانيا: حالة شغل العقار من طرف مستأجرين متعددين

نصت المادة 496 ف/2 على ما يلي: "فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤول عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار إلا

<sup>1</sup> رمضان أبو سعود، العقود المسماة (عقد الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص323.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>3</sup> PUIG Pascal, Op.Cit, P437.

<sup>4</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>5</sup> Art 1733 déspose : « Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ».

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

إذا أثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق<sup>1</sup>.

وباستقراء نص المادة أعلاه، نستخلص أن هذا النص يتعلق فقط بالعقارات دون المنقولات وهذا خلافاً للأحكام التي درسناها عن مسؤولية المستأجر الواحد عن احتراق العين المؤجرة التي تسري على العقارات والمنقولات، ويشترط لتحقيق مسؤولية المستأجرين المتعددين أن تحترق كل أجزاء العقار أو بعضها، أما إذا احترق جزء واحد فقط نكون أمام مسؤولية المستأجر الواحد عن حريق العين المؤجرة، ولقد ميز المشرع في هذا الصدد بين حالتين، حالة مسؤولية المستأجرين المتعددين بنسبة ما يشغله من العقار، وحالة مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم.

### 1. مسؤولية المستأجرين المتعددين بنسبة ما يشغله من العقار

تتوزع المسؤولية على المستأجرين المتعددين كل بحسب الجزء الذي يشغله، فإذا احترقت العين المؤجرة دون أن يعرف من تسبب فيه منهم كان كل مستأجر مسؤول عن الأضرار التي يخلفها الحريق على أساس أحكام المسؤولية العقدية ولا يتضامنون فيما بينهم إلا بمقتضى

---

<sup>1</sup> وتقابلها نص المادة 1734 ق.م.ف، والتي تنص كالآتي: « s'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent ; A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu ; Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus ».

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

الاتفاق<sup>1</sup>، وتشمل المسؤولية، المأجور الأساسي وملحقاته، وما يعد من توابعه، أما بالنسبة للأقسام المشتركة فلا مسؤولية على أحد من المستأجرين<sup>2</sup>.

وحتى يتمكن أحد المستأجرين من درء المسؤولية عن نفسه أن يثبت أن النار كان سببها قوة قاهرة أو حادث فجائي، أو أن النار بدأت من جزء كان يشغله أحد المستأجرين الآخرين<sup>3</sup>، فإذا أثبت أحد المستأجرين الحالة الثالثة، كان هذا الأخير وحده من يسأل عن تعويض الأضرار الناجمة عن الحريق دون المستأجرين الآخرين<sup>4</sup>.

أما فيما يخص علاقة رجوع المستأجرين على بعضهم البعض فتخضع لقواعد المسؤولية التقصيرية، بحيث يستلزم على المستأجر الذي يريد الرجوع بما دفعه للمؤجر من تعويض على أحد المستأجرين أن يثبت الخطأ في جانب من يريد الرجوع عليه<sup>5</sup>.

### 2. مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر ساكن معهم

يتحمل المؤجر إذا كان مقيماً في طبقة العقار المؤجر مسؤولية احتراق العين المؤجرة شأنه شأن المستأجرين المتعددين، فإذا كان العقار المؤجر مكون من أربعة شقق ويشغل المؤجر إحداها

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط.2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص.166.

<sup>2</sup> نازية كجارة، العقود المسماة (البيع - الإجارة - الوكالة - الكفالة)، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، د.س.ن، ص.231.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تاقو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998.

<sup>4</sup> علي علي سليمان، مرجع سابق، ص.191.

<sup>5</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (الإيجار و العارية)، ج.6، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص.585.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

فعلى المؤجر أن يرجع بثلاثة أرباع القيمة المقدرة على أساس الأجرة<sup>1</sup>، ولا يشترط أن يكون المؤجر مقيما فعلا في العين المؤجرة بل يكفي أن يكون مترددا عليها في حين لآخر، أو أن يكون واضعا فيها أمتعته أو خصصه لعمله.

وعليه، يقع على المستأجر عبء إثبات أن النار قد بدأت من العقار الذي يشغله المؤجر فإذا أثبت المستأجر ذلك، انتقت مسؤولية المستأجرين الآخرين، ويتحمل المؤجر لوحده جميع الأضرار الناجمة عن الحريق، إلا إذا أثبت السبب الأجنبي<sup>2</sup>.

### ثالثا: حالة المستأجر من الباطن

سبق وأن أوضحنا أن مسؤولية المستأجر الأصلي عن حريق العين المؤجرة هي مسؤولية

عقدية، لكن ما مدى مسؤوليته عن ذلك لأسباب ترجع إلى المستأجر من الباطن<sup>3</sup>؟

الأصل أن المستأجر لا يسأل على أساس عقد الإيجار إلا عن حريق الجزء الذي استأجره دون البقية إلا أنه استثناء يسأل المستأجر عن حريق الأجزاء التي قام باستئجارها، وعلى هذا الأساس إذا احترقت العين المؤجرة بفعل المستأجر من الباطن استوجب التمييز بين فرضين:

إذا قام المستأجر الأصلي بتأجير العين المؤجرة ولم يوافق المؤجر على هذا الإيجار، واحترقت العين المؤجرة بخطأ من المستأجر من الباطن، فهنا يكون المستأجر الأصلي هو

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص 587.

<sup>2</sup> PHILIPPE Malaurie, LAURENT Anes, **Droit des contrats spéciaux**, 8<sup>eme</sup> Edition, L .G.D.J, Paris, 2016, P 419.

<sup>3</sup> بسام مجيد سليمان، "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، دراسة تحليلية مقارنة مجلة الرافدين، كلية الحقوق، م10، جامعة الموصل، عدد 3.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

المسؤول لوحده تجاه المؤجر ولا يستطيع المستأجر الأصلي أن يطلب من المؤجر الرجوع على المستأجر من الباطن بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية.

إذا قام المستأجر الأصلي بتأجير العين ثم وافق المؤجر على الإيجار وفقا لما تقتضيه أحكام المادة 505 ق.م.ج.<sup>1</sup>، ففي هذه الحالة تبرأ ذمة المستأجر الأصلي من المسؤولية تجاه المؤجر. وإذا ثبت خطأ المستأجر من الباطن أمكن للمؤجر الرجوع عليه بدعويين الأولى مباشرة قبل المستأجر الأصلي أساسها عقد الإيجار والثانية غير مباشرة أساسها الفعل الضار.<sup>2</sup>

وتعقبا لما سبق فإن أحكام المسؤولية عن حريق العين المؤجرة تسري على المستأجر سواء كان مستأجرا أصليا أو من الباطن<sup>3</sup>، وسواء كانت العين المؤجرة منقولا أو عقارا.

### المطلب الثاني

#### نفي مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

أقر المشرع الجزائري أن مسؤولية المستأجر -حارس الشيء- عن هلاك العين المؤجرة قائمة بقوة القانون، ولا يمكن أن يعفي نفسه منها إلا بإثبات السبب الأجنبي كسبب خارجي تنتفي به المسؤولية، وبالنظر إلى أن أحكام نفي المسؤولية نظمها المشرع الجزائري في القواعد العامة في القانون المدني، فإن جميع العقود تخضع لها ومن بينها عقد الإيجار.

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> بسام مجيد سليمان، مرجع سابق، ص132.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص134.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

وبناءً على ما تقدم سنعرض صور السبب الأجنبي، بدءاً بالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ (الفرع الأول)، ثم خطأ المضرور (فرع ثاني)، وأخيراً خطأ الغير (فرع ثالث).

### الفرع الأول

#### القوة القاهرة أو الحادث الفجائي

تعتبر القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ أولى صور السبب الأجنبي التي سيتم دراستها والبحث في أحكامها، ومن الثابت أن الكثير من الفقهاء لا يميزون بين القوة القاهرة، والحادث المفاجئ، لكن في حقيقة الأمر يعتبران مترادفين لمسمى واحد.

والحديث في هذا الفرع يتطلب الوقوف إلى تعداد الشروط اللازمة قيامها وتوافرها وانطباقها على القوة القاهرة أو الحادث الفجائي حتى يعتد بهما كسبب أجنبي تنتقي معه المسؤولية عن حريق العين المؤجرة (أولاً)، ومن ثم تبيان الآثار المترتبة عن القوة القاهرة أو الحادث الفجائي (ثانياً).

#### أولاً: شروط القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ

يشترط في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ ليعتد به كسبب أجنبي توافر مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

##### 1. شرط عدم إمكانية التوقع

لقد نص المشرع الجزائري على هذا الشرط في نص المادة 138/ف1 ق.م.ج، والتي تنص على ما يلي: " كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير، والرقابة،

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء"<sup>1</sup>. وبالتالي إذا كان لا يمكن التوقع فليس ذلك للمستأجر بالذات فقط بل يجب أن يكون عدم الإمكان قائماً بالنسبة لأي مستأجر عادي إذا وجد في نفس الظروف الخارجية للمدعى عليه، والمعيار هنا معيار موضوعي لا يكفي فيه معيار الرجل العادي بل يتطلب أن يكون عدم إمكان التوقع أشد الناس يقظة وتبصراً بالأمر، وهذا هو نفس توجه الأستاذ الفقيه السنهوري<sup>2</sup>. وبخصوص وقت عدم إمكانية التوقع بالنسبة للمسئولية العقدية للمستأجر فيكون وقت إبرام العقد أي وقت التعاقد.

### 2. شرط عدم إمكانية الدفع

لا يكفي في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ أن يكون الحادث مما لا يمكن توقعه فقط وإنما يجب أن يتوفر فيه شرط استحالة دفع الحادث ومقاومته والتغلب عليه حتى لو كان أمر حدوثه متوقع<sup>3</sup>. والمعيار هنا هو نفسه المعيار المعتمد في قياس شرط عدم إمكانية التوقع، وتجدر الإشارة إلى أن المادة 138 ق.م.ج<sup>4</sup>، تطرقت إلى شرط عدم إمكان التوقع وأغفلت عدم إمكان الدفع، ولاشك أن هذا الخطأ لم يقصد فيه المشرع الاكتفاء فقط بشرط عدم إمكان التوقع.

<sup>1</sup> أمر رقم 58/75، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام)، م 2، ط.3، منشورات الحلبي، بيروت، 2000، ص 878.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، ج.2، ط.2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص 964.

<sup>4</sup> أمر رقم 78-58، مرجع سابق.



### 3. شرط تحقق العامل الخارجي

لكي يشكل الحادث قوة قاهرة، يجب أن يكون منبثقا عن عامل خارجي عن المستأجر، باعتبار أنه إذا تسبب به شخصا أو بإهماله يكون مسؤولا عن نتائجه، كما يكون مسؤولا عن هذه النتائج إذا حصلت بفعل أحد تابعيه وهذا وفقا لما نص عليه القانون<sup>1</sup>.

### ثانيا: آثار القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ

متى اجتمعت جميع شروط القوة القاهرة و ثبت أن الضرر نتج كليا عن القوة القاهرة وأنه لم يكن هناك أي اشتراك أو تأثير من قبل أية عوامل أخرى، أو من قبل أشياء، أو أشخاص اشتركت في إحداثها للضرر، فسيكون الأثر المترتب عن هذه الحالة هو انتفاء المسؤولية المدنية بحق المدعى عليه المستأجر لانتهاء رابطة السببية بين فعل المدعى عليه المستأجر وبين الضرر الحاصل<sup>2</sup>.

أما إذا اشترك خطأ المستأجر مع القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ فإن المستأجر في هذه الحالة يسأل جزئيا عن الضرر الحاصل، فيلتزم هذا الأخير بجزء من التعويض وليس كله<sup>3</sup>، ولقد أقر القضاء الجزائري في بعض أحكامه بتجزئة المسؤولية الشينئية مثل قرار المحكمة العليا الصادر

<sup>1</sup> مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، ج.2، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص.113.

<sup>2</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص.288.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص.289.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

في 1988/05/25 حيث صرح القضاة: "... ومن جهة ثانية أخذ قضاة الموضوع بعين الاعتبار بوجود ظرف القوة القاهرة و مشاركتها في وقوع الضرر بنسبة الثالث الباقي ..."<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### خطأ المضرور

إن الغرض الأساسي للمسؤولية المدنية هو تعويض المضرور عن الأضرار التي أصابته وليس من المنطق أن يمنح تعويض لمن تسبب في إحداث الضرر، فإذا تسبب المؤجر مثلا في احتراق العين المؤجرة فإن المؤجر هو المضرور نفسه وليس له أن يطالب بالتعويض في هذه الحالة، بل يجب عليه أن يتحمل الضرر الذي أصابه دون الرجوع على المستأجر به<sup>2</sup>.

ولقد نصت المادة 2/138 ق.م.ج<sup>3</sup> على فعل المضرور واعتبرته من أهم الصور التي تقوم بدور هام في نظرية السبب الأجنبي ويعفي من المسؤولية من الحريق.

وعليه لكي يتخلص المستأجر من المسؤولية كليا يجب عليه أن يثبت أنه لم يرتكب أي خطأ، ومع ذلك يبقى مسؤولا كلما كان خطأ المضرور ليس هو السبب الوحيد في إحداث الضرر،

<sup>1</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم، 53010، مؤرخ في 1988/05/25، المجلة القضائية، ع.2، 1992، ص.11.

<sup>2</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص. ص. 515.516.

<sup>3</sup> نصت المادة على ما يلي: "... ويعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة".

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

كما يجب عليه أن يثبت أن خطأ المضرور كان غير متوقع ولا يمكن دفعه أي أن له صفات القوة القاهرة، فإذا كان الخطأ مما يمكن توقعه ويمكن دفعه فلا يعفى المستأجر إلا إعفاء جزئياً<sup>1</sup>.

أما فيما يتعلق بالصفات والشروط اللازمة قيامها في الفعل، تلك المتمثلة باشتغال فعل المضرور على ذات شروط وخصائص القوة القاهرة، وهذا بالنظر إلى أن هذه الأخيرة من بين صور السبب الأجنبي المعفي من قيام المسؤولية المدنية<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### فعل الغير

يعد فعل الغير صورة من صور السبب الأجنبي التي نصت عليه المادة 127 ق.م.ج<sup>3</sup>، والمادة 138/ف1 ق.م.ج<sup>4</sup>، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يساير المشرع الفرنسي في المادة 1147 ق.م.ف<sup>5</sup>، التي تنص صراحة على خطأ الغير بحيث أدرجه الفقه ضمن نطاق القوة القاهرة.

<sup>1</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص.519

<sup>2</sup> حمزة هشام كمال أبويح، السبب الأجنبي وأثره على أحكام المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2018، ص.120.

<sup>3</sup> جاءت نص المادة كالاتي: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة القاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك"

<sup>4</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>5</sup> Art 1147 dépose : « L'incapacité de contracter est une cause de nullité relative ».

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

ويقصد بالغير، كل شخص متسبب في احداث الضرر غير المدعى عليه وغير المضرور، ولا يعد من الغير الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 134 ق.م.ج.<sup>1</sup>، والمادة 136 ق.م.ج.<sup>2</sup>، أي لا يعتبر الشخص الخاضع للرقابة بالنسبة لمتولي الرقابة ولا التابع بالنسبة للمتبوع، ففعل الغير لا يعتبر سببا أجنبيا إلا إذا كان خارجيا بحيث لم يكن هذا الفعل بناء على طلب المدين أو كان ممن عليهم ولاية أو وصاية أو تربطهم علاقة قانونية ويشترط في الفعل أن يكون صادر عن عمله الشخصي ويتوجب توفر شروط السبب الأجنبي الباقية من عدم إمكانية التوقع وعدم القدرة على الدفع.

وبالتالي إذا توفرت جميع الشروط الخاصة بالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ التي سبق ودرسناها أو كان السبب الوحيد في نشوب الحريق وإلحاق ضرر بالغير دون تدخل خطأ الحائر أو خطأ الأشخاص الذين يسأل عنهم فيتم إعفاهه مطلقا من المسؤولية.

ولقد جاء هذا الإعفاء الكلي استنادا لقرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 15/03/1988 الذي جاء فيه "... ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما أدانوا المتهم (الطاعن) بجريمتي الحريق غير العمدي والإهمال البالغ في التسيير والحراسة مما تسبب في انتقال الحريق من شاحنة متوقفة في الحظيرة الى المنقولات المجاورة وإصابتها بضرر، ولم يبينوا الخطأ هنا أو التفريط الذي قام به الطاعن حتى يسأل عن ذلك، رغم أن هذا الأخير عمل كل ما

<sup>1</sup> أمر رقم 58/75، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

بوسعه لتفادي انتشار الحريق حتى ركب تلك الشاحنة التي تسبب فيها الحريق بغية إبعادها ورغم ذلك انتشر الحريق...<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني

#### جزاء المسؤولية الناجمة عن الهلاك العين المؤجرة بالحريق

إذا قامت مسؤولية المستأجر المفترضة عن احتراق العين المؤجرة، ولم يتمكن من درء هذه المسؤولية بالقرائن المذكورة سالفًا، التزم هذا الأخير بتعويض المؤجر عن الأضرار التي أصابته نتيجة احتراق العين المؤجرة فتقوم مسؤوليته العقدية، سواء كان حائز العين المؤجرة مستأجر واحد أو متعدد تجاه هذا المؤجر.

وللإحاطة بالجزاء المترتب عن مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة، يتعين علينا التطرق إلى إلتزام المستأجر بالتعويض كجزاء لتحقق هذه المسؤولية (المطلب الأول)، ثم التعديل من أحكام هذه المسؤولية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### إلتزام المستأجر بالتعويض

تطبيقًا للقواعد العام، فإنه في حالة مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق، يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار. وباعتبار أن مسؤولية المستأجر عن هلاك

<sup>1</sup> المحكمة العليا، ملف رقم 49756، الغرفة المدنية، مؤرخ في 15/03/1988، المجلة القضائية، ع 3، 1991، ص.224.223.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

العين المؤجرة بسبب الحريق مسؤولية عقدية مفترضة، ففي حالة تحقق هذه المسؤولية يكون المستأجر مسؤولاً عن تعويض المؤجر عن هلاك العين وعن فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته<sup>1</sup>.

واعتماداً لما سبق سنعالج في هذا المطلب صور التعويض وهذا في فرعين، بحيث سنتطرق في (الفرع الأول) تعريف التعويض، أما (الفرع الثاني) سنخصصه لصور التعويض.

### الفرع الأول

#### تعريف التعويض

يعرف التعويض على أنه: "تغطية الضرر الواقع بالتعدي أو الخطأ، تطبيقاً للمبدأ المقرر في المسؤولية المدنية وهو عدم مقابلة الإلتلاف بمثله"<sup>2</sup>.

وهناك من يعرفه بأنه: " وسيلة القضاء لمحو الضرر أو تخفيف وطأته، إذا لم يكن محوه ممكناً، والغالب أن يكون مبلغاً من المال يحكم به للمضروب على من أحدث الضرر، ولكنه قد يكون شيئاً آخر غير المال كالنشر في الصحف أو التنويه في حق المدعي في الحكم"<sup>3</sup>.

ويتجلى لنا من خلال التعاريف السابقة، أنها لم تعرف التعويض من كل جوانبه، ومنه إذا أردنا أن نعطي تعريف واضح للتعويض، علينا أن نجمع بين التعاريف السابقة، فنقول أن التعويض

<sup>1</sup> يحياوي دهيّة، تنساوي نعيمة، هلاك العين المؤجرة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص.40.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام(المسؤولية التقصيرية: الفعل المستحق للتعويض)، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2011، ص.124 .

<sup>3</sup> دهيمي أشواق ، أحكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2014، ص.10.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

هو حق للمؤجر والتزام بالنسبة للمستأجر، يثبت عند تحقق مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة، ويكون هذا التعويض إما عيني أو تعويض نقدي.

فبالنسبة للمشرع الجزائري تطرق إلى التعويض في القواعد العامة وبالضبط في نص المادة 124 ق.م.ج بحيث جاءت نص المادة كما يلي: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### صور التعويض

عند ثبوت المسؤولية العقدية في حق المستأجر تجاه المؤجر، فإنه يترتب التعويض كأثر لهذه المسؤولية، وعلى ذلك قد يكون هذا التعويض عينيا، وقد يكون نقديا بدفع مبلغ من النقود لجبر الضرر الذي أحدثه المستأجر.

وبالتالي سنعالج في هذا الفرع التنفيذ العيني (أولا)، ثم يليه التعويض النقدي (ثانيا).

#### أولا: التنفيذ العيني

مما لا شك فيه أنه إذا تحققت مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة كان أول أثر لذلك إلتزام المستأجر بإعادة العين إلى ما كانت عليه أول مرة، وهذا إعمالا بالقواعد العامة في المسؤولية وبالتالي يكون مدينا للمؤجر بإعادة العين إلى حالتها الأصلية قبل التلف والهلاك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

<sup>2</sup> بسام مجيد سليمان، مرجع سابق، ص.143.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

ويستلزم للتنفيذ العيني توفر مجموعة من الشروط أولها أن يكون تنفيذ هذا الالتزام ممكناً بأن استحال التنفيذ العيني امتنع الحكم على المستأجر بالتنفيذ العيني. فقد نصت المادة 164 ق.م.ج على أنه: " يجبر المدين بعد اعذاره طبقاً للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً"<sup>1</sup>.

لذلك فللقاضي وفقاً للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، فالقاضي ليس ملزماً بأن يحكم بالتعويض العيني ولكن يجوز له أن يحكم به إذا كان ممكناً وطالب به الدائن<sup>2</sup>.

ولما كانت مسؤولية المستأجر عن احتراق العين المؤجرة عقدية، استوجب عليه إعادة دفع نفقات العين إلى أصلها، مع خصم الفرق بين القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم قبل الحريق، وتقدر النفقات وفقاً للقواعد العامة وقت صدور الحكم. ضف إلى ذلك يلتزم المستأجر بدفع مقابل العقارات بالتخصيص المتواجدة بالأمكنة المؤجرة وهلكت بسبب الحريق<sup>3</sup>.

وعلى أية حال فالتعويض في المسؤولية العقدية عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق يكون بالقدر الذي أصاب هذه العين من ضرر ما كان مباشراً ومتوقفاً فقط<sup>4</sup>. ولا يجوز إلزام

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، مصادر الإلزام، ج.1، دار الجامعة الجديد، القاهرة، 2007، ص482.

<sup>3</sup> عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج.1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص.413.

<sup>4</sup> نازية كباره، مرجع سابق ص.181.



## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

المستأجر بإعادة البناء بنفسه، إلا إذا طلب هو أن يقوم بذلك، حتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه وحتى لو كان مشروطا في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي سلمت عليها<sup>1</sup>.

ولا يعتبر التنفيذ العيني مستحيلا وغير ممكن لمجرد كون المستأجر معسرا حيث يمكن الرجوع عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه، حيث أنه يشترط للعمل بالتنفيذ العيني المقرر على المستأجر أن لا يكون مرهقا له، حيث أنه في حالة إرهاقه يجوز للمستأجر أن يطلب من القضاء استبدال التنفيذ العيني بالتعويض بمقابل.

وانطلاقا مما سبق، فإذا تحقق نشوب الحريق في العين المؤجرة وكان ذلك لسبب أجنبي واستطاع المستأجر إثبات أن الحريق راجع لسبب أجنبي لا يد له، فلا يعد ملزما بإصلاحها وردها إلى الحالة التي كانت عليها وقت تسلمها.

### ثانيا: التعويض النقدي

مادام أن التنفيذ العيني هو الأصل فإن التنفيذ بمقابل ما هو إلا طريقا احتياطيا يضطر المستأجر إلى إتباعه إذا تعذر التنفيذ العيني. ويقصد بالتنفيذ بمقابل مبلغ من المال يدفع للمضرور من أجل جبر الضرر، ويعتبر وسيلة علاجية تعوض المؤجر عما لحقه من ضرر نتيجة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزامه تنفيذيا عينيا أو لتأخره في هذا التنفيذ، وقد يكون هذا المبلغ قسطا وإما يكون إيرادا مرتبا له مدى الحياة أو لمدة معينة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص.578.

<sup>2</sup> قزمان منير، التعويض المدني في ضوء الفقه و القضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص.85.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

ولقد نصت المادة 182 ق.م.ج على ما يلي: " إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، و يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاته من كسب...<sup>1</sup>. وباستقراء نص هذه المادة، نستخلص أنه في حالة استحالة تحديد مقدار التعويض في العقد وهو ما يعرف بالتعويض الاتفاقي<sup>2</sup> ( **clause pénale** )، فإن القاضي هو من يتولى في هذه الحالة بتحديد ويراعي القاضي في تقديره للتعويض حسب هذه المادة معيارين أساسيين، وهما ما لحق (المؤجر) المضرور من خسارة وما فاته من كسب ويشترط في ذلك أن يكون نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به، فالمستأجر ملزم في حال هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق هلاكا كليا بتعويض المؤجر، والتعويض هنا يقتصر على القيمة الإيجارية خلال الفترة التي يعيد فيها بناء العين المؤجرة، أما اذا لم يأتي الحريق على كامل العين المؤجرة فيكون التزام المستأجر بالتعويض في هذه الحالة مقتصر على نقص القيمة الإيجارية جراء الحريق<sup>3</sup>.

إلا أنه قد يكون هناك تأمين على العين المؤجرة من التلف والهلاك وغالبا ما يقوم بهذا التأمين المستأجر من أجل ضمان مسؤوليته عن هلاك العين المؤجرة.

وقد يؤمن المؤجر على العين المؤجرة من التلف أو الهلاك فإذا تلفت أو هلكت رجع على شركة التأمين وحلت هذه الشركة محله في الرجوع على المستأجر<sup>4</sup>، فإذا أمن المستأجر هو أيضا

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> محمد عبد الظاهر حسين، رؤية جديدة للتعويض القانوني في التقنين المدني و تعلقه بالنظام العام، دار النهضة العربية للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، 1994، ص.18.

<sup>3</sup> بسام مجيد سليمان، مرجع سابق، ص.146.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص.581.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

ضد الحريق فلا يستطيع المؤجر الرجوع على شركة التأمين بالدعوى المباشرة ولكن يستطيع الرجوع عليها بالدعوى الغير المباشرة باسم المستأجر<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى موقف المشرع الجزائري من التعويض بمقابل نجد أنه أخذ به مثلما أخذ بالتعويض العيني، فالمشرع قد ترك السلطة التقديرية للقاضي في تقدير نوع التعويض<sup>2</sup>، وقد نصت على ذلك المادة 132 ق.م.ج<sup>3</sup>.

وعليه فإن الأصل في التعويض بمقابل هو أن يكون مبلغا من النقود يدفع دفعة واحدة للمضرور (المؤجر)، لكن يمكن أن تختلف صورته، باعتبار أن السلطة التقديرية تعود للقاضي فيمكن له أن يجعل التعويض بمقابل عن طريق أقساط يدفعها المستأجر للمؤجر أو إيراد مرتبا مدى الحياة، أو أن يلزم القاضي المستأجر بتقديم تأمين<sup>4</sup>، كما هو منصوص في المادة 132 من ق.م.ج<sup>5</sup> السالفة الذكر.

<sup>1</sup> أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1998، ص.348.

<sup>2</sup> دهيمي أشواق، مرجع سابق، ص.33.

<sup>3</sup> الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

<sup>4</sup> دهيمي أشواق، مرجع سابق، ص.33.

<sup>5</sup> الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

### المطلب الثاني

#### تعديل أحكام المسؤولية عن الحريق

لما كان المستأجر مسؤولاً عن احتراق العين المؤجرة مسؤولية عقدية، وكانت هذه المسؤولية منشأها العقد، والعقد وليد إرادة المتعاقدين، فأساس هذه المسؤولية العقدية إذاً هو الإرادة، ومادامت الإرادة قد أنشأت هذه المسؤولية، فيمكن إذاً التعديل من أحكامها و ذلك في حدود القانون، والنظام العام و الآداب العامة.

وبناء على ما سبق فإن أحكام تعديل المسؤولية عن الحريق يرد على مبدئين، الأول يتعلق بـ صور الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية عن الحريق وهذا ما سنعالجه في (الفرع الأول)، أما المبدأ الثاني والمتعلق بالقيود الواردة على الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية عن الحريق فسوف نتطرق إليه في ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### صور الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية عن الحريق

يجوز لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية عن حريق العين المؤجرة مبدئياً، ما دام أنها ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على التشديد من المسؤولية كما يجوز الاتفاق على الإعفاء مطلقاً.

وعليه سنتطرق إلى الاتفاق على التشديد من المسؤولية (أولاً) ، ثم الاتفاق على التخفيف من المسؤولية (ثانياً) ، وأخيراً الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية (ثالثاً).

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

### أولاً: الاتفاق على التشديد من المسؤولية

يقصد بالاتفاق على التشديد من مسؤولية المستأجر ذلك البند الوارد في العقد والذي يقضي بالتشديد من مسؤولية المستأجر حتى ولو قام سبب أجنبي ينفي العلاقة السببية بين خطأ المستأجر وبين الضرر الذي أصاب المؤجر<sup>1</sup>، ولقد نصت على ذلك المادة 1/178 ق.م.ج.<sup>2</sup>

ويمكن القول أنه في المسؤولية عن حريق العين المؤجرة يصعب تصور التشديد من المسؤولية، ذلك أن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة هي على ذاتها مشددة إلى حد أنها كانت موضوعاً للانتقاد<sup>3</sup>.

ويعد من قبيل التشديد في مسؤولية المستأجر اتفاق أطراف العلاقة الإيجارية على أن يعتبر المستأجر مسؤولاً عن حريق العين المؤجرة حتى ولو أثبت السبب الأجنبي<sup>4</sup>، فيكون هذا الاتفاق بمثابة تأمين عَقْدِ المؤجر مع المستأجر<sup>5</sup>، ومن قبيل التشديد أيضاً الاتفاق مقدماً على إلزام

---

<sup>1</sup> خليفة سيلية، شلالو ساكنية، الخطأ العقدي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018، ص.29.

<sup>2</sup> تقابلها نص المادة 217/ف1 ق.م.م، والتي تنص كالاتي: "يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعه الحادث المفاجئ و القوة القاهرة".

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص.581.

<sup>4</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، مرجع سابق، ص.328.

<sup>5</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص.585.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

المستأجر بتعويض المدين عن كافة الأضرار التي تحل به نتيجة إخلاله بالتزام تعاقدى سواء كان ضرراً مباشراً أو غير مباشر أو غير متوقع.<sup>1</sup>

### ثانياً: التخفيف من المسؤولية

يقصد بالاتفاق على التخفيف من المسؤولية إيراد بند في العقد يقضي على التخفيف من مسؤولية المستأجر في حالة هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق وذلك بحصرها في جزء من المسؤولية وهي حالة إعفاء جزئي من المسؤولية أو التخفيف في تقييم مسلك المدين.<sup>2</sup>

وعلى الرغم من أن القواعد العامة للمسؤولية العقدية تقضي بأن أي خطأ سواء كان يسيراً يؤدي إلى إلزام المستأجر بالتعويض عن كل ضرر وقع نتيجة لهذا الخطأ مادام أن الضرر مباشر ومتوقع، لكن هذا ليس يمنع من اتفاق أطراف العلاقة الإيجارية إلى التخفيف من هذه المسؤولية وذلك عن طريق التقيد من شروط الخطأ أو نوع الضرر القابل للتعويض أو مدى الالتزام.<sup>3</sup>

فمن بين صور التخفيف من المسؤولية تحويل الالتزام بتحقيق نتيجة إلى التزام بتحقيق عناية ومثال ذلك أن يشترط المؤجر ألا يكون مسؤولاً عن الحريق إذا هو أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة فتكون مسؤوليته عن هلاك العين المؤجرة بالحريق

<sup>1</sup> أحمد مفلح خوالده، شرح الإعفاء من المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص.125.

<sup>2</sup> خليفة سليية، مرجع سابق، ص.31.

<sup>3</sup> أحمد مفلح خوالده، مرجع سابق، ص.126.

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

في هذه الحالة مماثلة لمسؤوليته عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق، ويجوز أن يشترط المستأجر عن عدم مسؤوليته عن أعمال تابعه<sup>1</sup>.

### ثالثا: الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية

كما يجوز الاتفاق على التشديد من مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة يجوز كذلك الإعفاء من هذه المسؤولية. ويقصد بالإعفاء في هذه الحالة، إيراد بند في عقد الإيجار يعني بموجبه المؤجر المستأجر مسبقا من المسؤولية التي تترتب في ذمة هذا الأخير إعفاء تاما جراء عدم تنفيذه لالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ولا تتحقق المسؤولية رغم قيام السبب الأجنبي<sup>2</sup>.

ويمكن التوصل إلى شرط الإعفاء من المسؤولية في نص المادة 178/ف2 ق.م.ج<sup>3</sup>، والتي تنص والتي تبين لنا أن المشرع الجزائري حدد لنا الحالات التي يمكن فيها التعديل من أحكام مسؤولية المستأجر عن طريق الإعفاء، وعدم إمكانية المؤجر الرجوع على المستأجر بطلب التعويض.

وبالتالي فمن بين حالات الإعفاء من المسؤولية في إطار عقد الإيجار، جواز الاتفاق على إعفاء المستأجر من المسؤولية عن حريق العين المؤجرة حتى وإن كان هذا الحريق راجع إلى

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، ص.581.

<sup>2</sup> خليفة سليمة، مرجع سابق، ص.32.

<sup>3</sup> تقابلها نص المادة 217/ف2 ق.م.ج، والتي تنص كالتالي: " و كذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدية الا ما ينشأ عن غشه أو عن خطئه الجسيم، و مع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسؤوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه".

## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

خطئه الشخصي، مادام هذا الخطأ ليس عمداً أو خطأ جسيماً صادراً منه شخصياً، كذلك امكانية الاتفاق على إعفائه من المسؤولية عن أخطأ تابعيه العمد، أو خطئهم الجسيم<sup>1</sup>.

فإذا اشترط المؤجر على أن يكون المستأجر مسؤول عن هلاك العين في كل الحالات، فإن هذا الشرط يعتبر يفسر على أنه تأكيد لمسؤولية المستأجر وليس إعفاء، ومن أجل أن يتخلص المستأجر من هذه المسؤولية أن يثبت السبب الأجنبي، ولا يعد من قبيل الاتفاق الضمني المعفي من مسؤولية المستأجر، مجرد أن يقوم المستأجر بتأمين العين المؤجرة من الحريق، حتى وإن اشترط المؤجر على المستأجر دفع أقساط التأمين، إذ أنه يجوز للمؤجر أن يجمع بين التأمين من الحريق ومسؤولية المستأجر<sup>2</sup>.

وعليه فإذا كان شرط الإعفاء من المسؤولية عن حريق العين المؤجرة صحيحاً فإنه يعني المدين بالقدر الذي يتسع له الشرط.

### الفرع الثاني

#### القيود الواردة على الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية عن الحريق

على الرغم من أن الإرادة المشتركة تملك سلطة التعديل من أحكام المسؤولية عن حريق العين المؤجرة وهذا إما بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء، غير أن هذه الحرية قد قيدها المشرع الجزائري وهذا ما يظهر في نص المادة 178 من ق.م.ج<sup>3</sup>، بحيث نجد أن المشرع الجزائري نص

<sup>1</sup> خليفة سيلية، مرجع سابق، ص33

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، ص.581.

<sup>3</sup> أمر رقم 75-58، المرجع السابق.



## الفصل الأول المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

على أنه يجوز للمستأجر الاتفاق على إعفاء المستأجر من المسؤولية عن حريق العين المؤجرة إلا أنه يبطل كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية الناجمة عن الغش والخطأ الجسيم الصادر من المستأجر شخصياً.

إلا أن هذا لا يمنع من اشتراط المستأجر من اعفائه من المسؤولية الناجمة عن الغش أو الخطأ الجسيم الصادر من الأشخاص الذين يستخدمهم في تنفيذ التزاماته. ومن ثم فيستطيع المستأجر أن يعفي نفسه من المسؤولية عن فعل تابعه، فكما يرى الأستاذ عصام أنور سليم أن فعل تابع المستأجر كخادمه مثلاً إذا أساء في استعمال العين المؤجرة ويشكل في نفس الوقت عملاً تقصيرياً فيمكن إثارة المسؤولية التقصيرية لتابع المستأجر الذي أحدث الضرر أو تلف العين، كما يجوز إثارة مسؤولية المستأجر نفسه، وتكون مسؤولية تقصيرية لا عقدية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص. 395.

## الفصل الثاني

المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

## الفصل الثاني

### المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فإذا انعقد صحيحا رتب مجموعة من الالتزامات في ذمة كل من طرفيه، بالتالي فإن المستأجر مقابل انتقاعه بالعين المؤجرة انتقاعا هادئا كاملا، استوجب عليه أن يقوم بدوره بمجموعة من الالتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقا للمؤجر، ولعل من أهم هذه الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة من أي هلاك أو تلف قد يطرأ عليها حتى يتمكن من ردها عند انتهاء عقد الإيجار بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمه لها.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد جعل أساس المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق وكذلك طرق درء هذه المسؤولية تختلف عن الأحكام العامة. وعليه، فإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة خلال فترة انتقاعه بها، قامت مسؤوليته ولا يمكن أن يتخلص منها إلا بإثبات بذله عناية الرجل العادي أو السبب الأجنبي.

ولدراسة هذا الموضوع بتفصيل أكثر قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول شروط قيام المسؤولية عن الهلاك بغير الحريق (المبحث الأول) ثم جزء مسؤولية المستأجر عن اخلاله بالالتزام بالمحافظة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### شروط قيام المسؤولية عن الهلاك بغير الحريق

يشترط لقيام مسؤولية المستأجر العقدية عن إخلاله بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، وجود عقد إيجار يربط المستأجر بالمؤجر، وأن يكون هذا العقد صحيحاً، وأن يخل المستأجر بالتزامه الناشئ عن العقد، وأن يكون المتضرر هو المؤجر، فإذا تحققت كافة الشروط السالفة الذكر قامت مسؤولية المستأجر عن إخلاله بالالتزام بالمحافظة.

ولمعالجة هذا المبحث تطرقنا إلى وجود عقد إيجار مكتمل الأركان (المطلب الأول) ويليه إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### وجود عقد إيجار مكتمل الأركان

يعتبر عقد الإيجار من العقود الشكلية، وبالتالي فلكي ينشأ هذا العقد صحيحاً ويرتب آثاره القانونية، يستلزم توفر مجموعة من الأركان، منها ما نظمها المشرع الجزائري بقواعد عامة ومنها ما نظمها بقواعد خاصة في القانون المدني الجزائري.

وبالتالي ستنم دراسة هذا المطلب من خلال توفر الأركان العامة لعقد الإيجار (الفرع الأول) ويليه توفر الأركان الخاصة لعقد الإيجار (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### توفر الأركان العامة لعقد الإيجار

لما كان عقد الإيجار من العقود التي تخضع في تكوينها إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني فإنه لكي ينشأ صحيحا ويرتب آثاره، يستوجب توفر أركانه الثلاثة، التراضي والمحل والسبب.

وبالتالي سنتناول هذا الفرع من حيث ركن التراضي (أولا)، المحل (ثانيا)، السبب (ثالثا).

#### أولا: التراضي

الإيجار كغيره من العقود يستلزم تطابق إرادة المؤجر والمستأجر، وهذا هو الأصل في الإيجار الذي نظمته المشرع الجزائري في نسخته الأولى عام 1975<sup>1</sup>، غير أن المشرع الجزائري قد غير من توجهه عند تعديله للقانون المدني الجزائري في عام 2007 بحيث نص على وجوب الكتابة في انعقاد عقد الإيجار تحت طائلة بطلانه<sup>2</sup>، وهذا مسوف نراه لاحقا.

ولكي يوجد تراضي يعتد به في عقد الإيجار يجب أن تتجه إرادة كل من المؤجر والمستأجر إلى إبرام عقد الإيجار، وليس غيره - ماهية العقد - وأن تتطابق إرادتهما على الشيء المؤجر، وبديل الإيجار، ومدة الإيجار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أغليس بوزيد، محاضرات في مادة الإيجارات المدنية والتجارية، لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020-2021، ص.ص.12.13.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، المكان نفسه.

<sup>3</sup> زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، د.س.ن، ص. 12.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

أما بخصوص شروط صحة عقد الإيجار فإنه يشترط لكي ينشأ صحيحا ويرتب آثاره القانونية أن تتوفر في كل من المؤجر والمستأجر الأهلية الواجبة<sup>1</sup> مع سلامة الرضا من عيوب الإرادة، - ويقصد بعيوب الرضا أمور تلحق إرادة أحد المتعاقدين أو كليهما فتفسد الرضا دون أن تزيله، فالرضا موجود لكن الإرادة غير سليمة- فإذا كان الرضا صادرا من ناقص الأهلية أو كان معيبا كان الإيجار قابلا للإبطال، فإذا أبطل اعتبر كأن لم يكن، والعيوب التي تفسد الرضا في القانون المدني الجزائري أربعة وهي الغلط، والتدليس، والإكراه، والاستغلال، وقد نص عليها المشرع الجزائري<sup>2</sup> من المادة 81 غلى غاية المادة 91 ق.م.ج.<sup>3</sup>

### ثانيا: المحل

يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية أو المستمرة والمحل فيه مزدوج بمعنى أنه بالنسبة إلى المستأجر يكون في منفعة الشيء المؤجر، والمنفعة تقاس بالمدة، وبالنسبة إلى المستأجر يكون محله في الأجرة،<sup>4</sup> وهذا ما نلمسه في نص المادة 467/1 ق.م.ج.<sup>5</sup>

ويشترط في عقد الإيجار لكي يكون صحيحا أن يكون محله مشروعاً، وأن تكون الغاية من إبرامه غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وأن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود في المستقبل ومحققاً، وأن

<sup>1</sup> نصت المادة 40 ق.م.ج على أن: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية،  
وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

<sup>2</sup> دحمانى ريمة منال، الإيجار التجاري في التشريع الجزائري وتطبيقاته القضائية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018 ص.33.

<sup>3</sup> أمر رقم، 58-75، مرجع سابق.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص.154.

<sup>5</sup> أمر رقم 58-75، مرجع السابق.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

يكون معينا أو قابلا للتعيين وجائزا للتعامل فيه<sup>1</sup>، فإذا اتضح أن الشيء غير موجود أو غير قابل للتعين أو كان مما لا يجوز التعامل فيه أو كان مخالفا للنظام العام والآداب العامة، فإن عقد الإيجار يقع باطلا.

### ثالثا: السبب

يُعرف السبب في العقود بأنه الباعث أو الدافع إلى التعاقد، فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه، فالسبب يمثل العنصر المادي، والمحل يمثل العنصر المعنوي في عقد الإيجار، فبالنسبة للمستأجر هو استغلال الشيء المؤجر، أما بالنسبة للمؤجر فهو الاستفادة من سعر الإيجار - الأجرة- ومن هذا المنطلق ولما كان السبب هو الدافع إلى التعاقد والذي بدوره ينشئ الالتزام، فإن الإيجار يكون باطلا إذا كان الباعث إليه غير مشروع وهذا ما نصت عليه المادة 97 ق.م.ج: " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلا"<sup>2</sup>، مثال ذلك استئجار منزل لإدارته للدعارة أو جعله نادي للقمار، هذا ويشترط أن يكون المؤجر على علم بهذا الباعث أو أنه من المفروض إدراكه، فإذا كان العكس أي أنه لا علم له به فإنه لا يكون باطلا، ومع ذلك فإن تحقق الباعث من خلال استغلال العقد فإنه يجوز للمؤجر أن يطلب الفسخ<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع والإيجار)، ط.1، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، 2015، ص.362.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تناعو، مرجع سابق، ص.68.

### الفرع الثاني

#### توفر الأركان الخاصة لعقد الإيجار

لم يستقر المشرع الجزائري في تنظيم كفاءات انعقاد عقد الإيجار، فقد تغير موقفه عبر مراحل ثلاث، كانت المرحلة الأولى متميزة بتقرير القواعد التي تجعل انعقاد العقد بتلاقي الإيجاب والقبول وتام التراضي دون أن يشترط المشرع في ذلك أية شكلية مفروضة في الانعقاد، وقد تزامنت هذه المرحلة مع صدور القانون المدني في نسخته الأولى بموجب الأمر رقم 75-58 بتاريخ 26/09/1975، أما المرحلة الثانية فقد عرفت صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري والملغى بموجب القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري، بحيث اشترط فيه المشرع وجوب كتابة عقد الإيجار أثناء انعقاده وفق النموذج المحدد بموجب التنظيم<sup>1</sup>.

أما المرحلة الثالثة فقد شهدتها تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 الذي نص في المادة 467 منه: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"<sup>2</sup>، إذ يلاحظ التحول الجذري للمشرع الجزائري إذ أصبح عقد الإيجار من العقود الشكلية وبالتالي فلا يكفي لانعقاده توفر الأركان العامة، بل وجب إضافة لذلك توفر سند رسمي أو عرفي يتضمن محتوى الإيجار، ومن ثم يكفي لانعقاد الإيجار توفر محرر موقع من الطرفين يتضمن الإشارة لما يفيد قيام العقد دون الحاجة إلى إتباع نموذج معين لكتابة عقد الإيجار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أغليس بوزيد، مرجع سابق، ص.18.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>3</sup> سرايش زكريا، مرجع سابق، الوجيز في العقود الخاصة (الإيجار، المقاوله، الوكالة، الشركة المدنية)، ج.1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص.ص.14-15.



## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

نص المشرع الجزائري من جهة أخرى إلى ضرورة ثبوت تاريخ الإيجار تحت طائلة البطلان وهذا في العبارة "ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا" من نص المادة 467 من ق.م.ج.<sup>1</sup>، ونحو ذلك يجب أن تتوفر إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 328 من ق.م.ج.<sup>2</sup>، في خصوص عقد الإيجار تحت طائلة البطلان.<sup>3</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن ثبوت التاريخ المقرر في نص المادة 467 ق.م.ج.<sup>4</sup> المذكورة أعلاه لم يقصد ذلك المنصوص عليه في المادة 328 ق.م.ج.<sup>5</sup> بكامله، بل قصد أن يكون عقد الإيجار مسجلا لدى المصالح المؤهلة، والغرض من ذلك هو تحصيل الضرائب، ومن ثم فالبطلان الذي نص عليه المشرع في نص المادة 467 مكرر من ق.م.ج.<sup>6</sup> لتخلف ثبوت التاريخ لا يمكن بأي حال أن يكون وقت إبرام العقد كتابة بل يتراخى إلى ما بعد تحرير العقد.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> نصت المادة كالآتي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- 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 و امضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

<sup>3</sup> سرايش زكريا، مرجع سابق، ص.15.

<sup>4</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>5</sup> المرجع نفسه

<sup>6</sup> الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>7</sup> شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني، فقها وتشريعا وقضاء، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، 2017، ص.67.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

والحكمة من اشتراط ثبوت التاريخ هو حماية الغير<sup>1</sup> من تواطؤ أطراف العقد بأن يبرم مثلا عقد إيجار بعد نشوء حق الغير على العين المؤجرة ثم يعمدا إلى تقديم تاريخ عقد الإيجار بإعطائه تاريخا سابقا على تاريخ نشوء حق الغير لكي ينفذ في مواجهته، ففي هذه الحالة يحق للغير أن يجبر المستأجر إذا تسلم العين المؤجرة على الإخلاء<sup>2</sup>.

وعلاوة على ذلك فإن المشرع الجزائري اشترط إضافة إلى الكتابة وثبوت التاريخ شهر العقارات التي تساوي وتتجاوز مدتها 12 سنة، تحت طائلة عدم الاعتداد به لا بين الطرفين ولا بالنسبة للغير<sup>3</sup>، وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري في نص المادة 17 من الأمر رقم 75-74 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم اشهارها..."<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني

#### اخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة

سبق وأن قررنا أن عقد الإيجار يقتضي خروج العين المؤجرة من حيازة المؤجر وانتقالها إلى حيازة المستأجر طوال مدة الإيجار حتى يتمكن هذا الأخير من الانتفاع بالشيء المؤجر على الوجه المبين في العقد<sup>5</sup>، ومقابل هذا تقع عليه عدة التزامات، أهمها الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء

<sup>1</sup> يعتبر من الغير عند الحديث عن ثبوت التاريخ، كل شخص ليس طرف في السند الرسمي أو العرفي، وكان له حق في العين المؤجرة.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص.84.

<sup>3</sup> سرايش زكريا، مرجع سابق، ص.15.

<sup>4</sup> أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، معدل و متمم.

<sup>5</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص.158.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

مدة الإيجار وما يتفرع من هذا الالتزام من إخطار المؤجر بكل الإصلاحات التي تتطلبها العين<sup>1</sup>، واستعمالها فيما أعدت لها، وإن عدم تنفيذ هذه الالتزامات يترتب عليه المسؤولية عن الأضرار التي تصيب العين المؤجرة التي تنشأ إما عن إخلال المستأجر نفسه بالالتزام بالمحافظة، أو عن إخلال من الغير الذي يسأل عن فعله.

وبالتالي سنتطرق إلى مسؤولية إلى مسؤولية المستأجر الشخصية عن إخلاله بالالتزام بالمحافظة (الفرع الأول) ومسؤولية المستأجر عن الهلاك بسبب تابعيه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### مسؤولية المستأجر الشخصية عن إخلاله بالالتزام بالمحافظة

الأصل أن من يحوز شيئاً مملوكاً للغير يلتزم بالمحافظة عليه، واعمالاً بهذا المبدأ أوجب المشرع الجزائري على المستأجر بذل عناية الرجل العادي من أجل المحافظة على العين المؤجرة من الهلاك، وإلا كان مسؤولاً على أساس عدم بذل العناية الكافية في المحافظة على العين المؤجرة من الهلاك والتلف، وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 495 ق.م.ج على أن: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"<sup>2</sup>.

و أضافت في هذا الصدد الفقرة الثانية من نفس المادة أعلاه: " و هو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً"<sup>3</sup>، بحيث يتضح من

<sup>1</sup> علي هادي العبيدي، العقود المسماة (البيع و الإيجار، وقانون المالكين و المستأجرين)، ط.10، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د.م.ن، 2016، ص.ص.310.309.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مرجع السابق.

<sup>3</sup> المرجع نفسه.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

هذا النص أن المستأجر ملزم باستعمال الشيء استعمالاً عادياً<sup>1</sup>، فإذا كان الشيء المؤجر هو سيارة وجب على المستأجر ألا يسرع بها سرعة تفوق تلك التي يسرع بها الرجل العادي، وإذا كانت الشقة المؤجرة تستعمل في العادة من قبل خمسة أشخاص فلا يجوز للمستأجر أن يسكن فيها أكثر من هذا العدد، و بالتالي فإذا لم يتحدد الاستعمال على النحو السابق كان مسؤولاً عما يصيب العين من تلف نتيجة الاستعمال الغير المألوف<sup>2</sup>.

ومعيار العناية المطلوبة هنا هي عناية الرجل المعتاد وليس عنايته هو في شؤون نفسه<sup>3</sup>، ومن ثم فإذا بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة ولم يتحقق الغرض المقصود - المحافظة على العين المؤجرة من الهلاك - فلا يكون مسؤولاً عن التلف أو الهلاك<sup>4</sup>، إلا أنه يختلف ما يجب على المستأجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها باختلاف الظروف والأحوال، حيث يحدد العرف المحلي وكذلك طبيعة الشيء المؤجر قدر ونوعية العناية المطلوبة للحفاظ على العين المؤجرة ورعايتها<sup>5</sup>.

إلا أن قاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان المستأجر قد بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ورعايتها أم لا، فالمعيار هنا هو معيار الشخص المعتاد في المحافظة على العين

---

<sup>1</sup> Art 1728 /1 dépose : « D'user de la chose louée raisonnablement, est suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention »

<sup>2</sup> سرايش زكريا، مرجع السابق، ص.25.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار، الأحكام العامة)، المرجع السابق، ص.307.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص.534.

<sup>5</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص.380.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

المؤجرة، بحيث يؤاخذ المستأجر عن أدنى تقصير لا يقع من الشخص المعتاد حتى ولو كان متقفا مع عنايته الشخصية<sup>1</sup>.

ويمكن الإشارة في هذا السياق إلى أن من بين أهم الالتزامات التي يلتزم بها المستأجر في سبيل المحافظة على العين المؤجرة من الهلاك، إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو إخطاره بوجود عيب فيها أو تم الاعتداء عليها بالتعرض أو إحداث أضرار<sup>2</sup>، فإذا حدث تقصير من المستأجر في هذا الصدد، بأن لم يتم بالإخطار أصلا أو قام به في وقت متأخر، تحمل المسؤولية طبقا للقواعد العامة ولا تنتفي هذه المسؤولية إلا إذا أثبت المستأجر أن المؤجر لم يلحقه ضرر من جراء عدم الإخطار<sup>3</sup>.

كما يلتزم أيضا المستأجر في إطار المحافظة على العين المؤجرة القيام بالترميمات التأجيرية التي تقتضيها العين المؤجرة، فإن المشرع فتح الباب على ما قد يكون بين المؤجر والمستأجر من اتفاقات بهذا الشأن كإعفاء المستأجر منها أو تقاسم نفقاتها بينهما أو التشديد فيها. ويلاحظ أن الترميمات التأجيرية وإن كانت التزاما يقع على عاتق المستأجر، إلا أنها تكون على المؤجر وذلك قبل تسليمه العين المؤجرة للمستأجر وهذا هو الفرق بين التزام المؤجر في صيانة العين المؤجرة والتزام المستأجر في الحفاظ على العين المؤجرة، وهذا ما جاءت به المادة 494 ق.م.ج التي تنص على أنه "يلزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار و الجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة، مرجع سابق، ص.307.

<sup>2</sup> مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام إيجار، ط.1، دار النهضة، القاهرة، 1991، ص.450.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، ، عقد الإيجار، الأحكام العامة، مرجع سابق، ص.310.311.

<sup>4</sup> جديلات محمد، أثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بقانون 05/07، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص.33.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

ولما كان إلتزام المستأجر في المسؤولية عن الهلاك بغير الحريق التزام ببذل عناية وليس بتحقيق نتيجة، وكانت العناية المطلوبة في الحفاظ على العين المؤجرة هي عناية الشخص المعتاد، فإن المؤجر ووفقا للقواعد العامة هو الذي يلتزم بإثبات اخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة وهو أيضا من يثبت قيام العلاقة السببية بين خطأ المستأجر والضرر الناتج عنه لذلك فإذا تحققت مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق فإن على المؤجر أن يثبت أن المستأجر لم يحم بعناية المطلوبة للحفاظ على العين المؤجرة.

غير أن المشرع خرج عن هذه القواعد العامة وافترض خطأ المستأجر إذا لحق بالعين تلف أو هلاك، فيقع على عاتقه عبء الإثبات، بحيث يلتزم بإثبات بذله للعناية اللازمة في المحافظة على العين المؤجرة، وأنه استعملها الاستعمال المألوف المقررة عليه وأنه قد اتخذ كل ما يلزم من احتياطات في سبيل ذلك، فإذا عجز عن إثبات ذلك، وأثبت المؤجر تقصيره، تحققت مسؤوليته وليس له درءها إلا بإثبات أنه على الرغم من أنه لم يبذل عناية الرجل العادي لكن الضرر لحق بالعين المؤجرة من جراء سبب أجنبي لا تعود له، وهذا ما أكدته المادة 503 ق.م.ج والتي تنص على أن: " المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

### الفرع الثاني

#### مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعه

لا تقتصر مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها استعمالاً مألوفاً على أعماله الشخصية فحسب بل تمتد أيضاً إلى أعمال تابعه، وأساس هذه المسؤولية أن المستأجر هو الذي مكن هؤلاء من الدخول إلى العين المؤجرة واستعمالها، وأن انتفاعهم بالعين مستمد من انتفاعه فكان التزامه بالمحافظة منسحباً إليهم وكان مسؤولاً لذلك عن أفعالهم<sup>1</sup>.

ومفهوم التابع في هذه الحالة لا يقتصر على التابع الذي يسأل عنه المستأجر مسؤولية تصيرية، بل يمتد ليشمل كل شخص يسمح له المستأجر من التواجد في العين المؤجرة من أهل بيته، من زوجة و أولاد وأقارب يسكنون معه وضيوف وأصدقاء وخدم ومستخدمون وعمال، والمستأجر من الباطن والمنتازل له عن الإيجار<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن نص المادة 178/ف2 ق.م.ج<sup>3</sup> والتي تقابلها نص المادة 167/ف2 ق.م.ج<sup>4</sup>، قد قررت وبطريقة غير مباشرة القاعدة العامة في المسؤولية العقدية عن الغير، فمادام أنه يجوز للمدين (المستأجر) أن يشترط عدم مسؤوليته عن الخطأ الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه، فذلك لا يستقيم بالاتفاق أن ينفي عنه هذه المسؤولية ومن ثم يمكن القول أن

<sup>1</sup> مصطفى الجمال، مرجع سابق، ص.451.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص.540.541.

<sup>3</sup> أمر رقم 58-75، المرجع السابق.

<sup>4</sup> قانون رقم 131 سنة 1948، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

الفقرة الثانية من المادة 178 ق.م.ج<sup>1</sup> قد قررت مبدأ عاما هو أن المدين مسؤول مسؤولية عقدية عن خطأ الأشخاص الذين يستخدمهم في تنفيذ التزامه العقدي<sup>2</sup>.

وتطبيقا للقواعد العامة فإن مسؤولية المستأجر عن أعمال أتباعه هي مسؤولية عقدية وليست تقصيرية، وهي أوسع من مسؤولية المتبوع التقصيرية عن أعمال تابعه من ناحيتين: من ناحية أن معنى التابع أوسع من معناه في المسؤولية التقصيرية كما سبق القول فلا يلزم أن يكون خاضعا لرقابة المؤجر، ومن ناحية أن العمل الضار الذي يأتيه التابع لا يلزم أن يكون قد وقع منه أثناء تأدية وظيفته، فكل ما يأتيه الإلتباع بالمعنى الواسع الذي قدمناه من أعمال ضارة بالعين يكون المستأجر مسؤولا عنها مسؤولية عقدية ولا تنتفي هذه المسؤولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي. ولا يكفي أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة في رقابة هؤلاء الأتباع فالتزامه هنا بالتزام بتحقيق نتيجة لا التزام ببذل عناية أتباعه<sup>3</sup>. ويجب التنويه إلى أن تحقق مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعه متعلق بعدم قبول المؤجر لهذا الإيجار من الباطن.

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص.ص.540.541.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، المكان نفسه.



## المبحث الثاني

### جزاء مسؤولية المستأجر عن إخلاله بالمحافظة و وسائل دفعها

ألزم المشرع الجزائري المستأجر بأن يحافظ على العين المؤجرة، فإذا أخل بهذا الإلتزام كان مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب المؤجر، بحيث يترتب عن ذلك التنفيذ العيني أو الفسخ، أو التعويض في كلتا الحالتين، إلا أن المشرع قد خفف من مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق أين أتاح له التخلص من هذه المسؤولية في حال قيامها، بإثبات بذله للعناية اللازمة للحفاظ على العين من الهلاك أو التلف أو بإثبات السبب الأجنبي.

ومما سبق عرضه سنحاول تحديد جزاء مسؤولية المستأجر عن إخلاله بالمحافظة (المطلب

الأول)، ثم وسائل دفع المسؤولية عن إخلال المستأجر بالمحافظة (المطلب الثاني)

## المطلب الأول

### جزاء مسؤولية المستأجر عن إخلاله بالمحافظة

إذا ثبتت مسؤولية المستأجر عن تقصيره في المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها، فلم يستطع إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، ولم يستطع من ناحية أخرى إثبات أن الهلاك أو التلف كان واقعا لا بسبب عدم بذله للعناية المطلوبة ولا بسبب أجنبي، هنا تطبق القواعد العامة، فيحق للمؤجر أن يطلب تبعا للظروف، التنفيذ العيني أو الفسخ، أو التعويض إن كان له مقتضى.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

وبالتالي سنتطرق إلى التنفيذ العيني (الفرع الأول)، ثم الفسخ (الفرع الثاني)، التعويض (الفرع الثالث)

### الفرع الأول

#### تنفيذ العيني

إذا ثبتت مسؤولية المستأجر عما يصيب العين المؤجرة من تلف أو هلاك أثناء انتقاعه بها، ولم يستطع إقامة الدليل على بذله للعناية اللازمة قامت مسؤوليه العقدية، وبالتالي يحق للمؤجر في هذه الحالة ووفقاً للقواعد العامة أن يطلب التنفيذ العيني طالما كان ممكناً، فتكلف المحكمة المستأجر بإصلاح التلف وإعادة العين إلى أصلها، ويمكن للمؤجر أن يحصل على ترخيص من القضاء بأن يقوم بهذا الإصلاح على نفقة المستأجر<sup>1</sup>.

كما أن للمؤجر في حالة إخلال المستأجر بالالتزام باستعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً طبقاً للقواعد العامة، أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما تم الاتفاق عليه أو حسب الغرض منها، أو بأن لا يتركها دون استعمال، و يستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي. فضلاً عن ذلك، يجوز للمؤجر عند الاقتضاء أن يطالب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب أو أن يطلب منع المستأجر من استعمال العين في غير ما أعدت له أو منعه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة، مرجع سابق، ص.313.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص.522.

### الفرع الثاني

#### الفسخ

يعتبر الفسخ حل للرابطة العقدية بين الأطراف المتعاقدة، ويكون ذلك بطلب من أحد طرفي العقد إذا أخل الآخر بالتزامه، وهو جزء لإخلال العاقد بالتزامه ليتحرر العاقد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد<sup>1</sup>.

وطبقا لأحكام المادة 119ف/1 ق.م.ج التي تنص على: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"<sup>2</sup>، يتضح لنا أن للمؤجر الحق في طلب فسخ الإيجار، إذا كان الإخلال بالالتزام جسيما، على الحد الذي ما كان للمؤجر ليتعاقد لو كان في وسعه أن يعلم بأن المستأجر لن يبذل عناية الرجل العادي في استعمال العين والمحافظة عليها، بما يصونها من الهلاك أو التلف<sup>3</sup>.

وعلى ضوء أحكام المادة 119 ق.م.ج<sup>4</sup>، المذكورة أعلاه يظهر لنا أن الفسخ هو جزء يترتب على امتناع احد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه، غير أن هذا الجزء لا يقع تلقائيا وإنما لا بد من رفع دعوى فسخ من طرف المؤجر (المضروب)، باعتبار أن المستأجر قد أخل بالتزامه ببذل العناية اللازمة في

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، ج1، ط2، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص.317.

<sup>2</sup> أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

<sup>3</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص.397.

<sup>4</sup> أمر رقم 58-75، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

المحافظة على العين المؤجرة بسبب آخر غير الحريق، وهذا ما يتضح من عبارة نص المادة 119 ق.م.ج: "يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه"<sup>1</sup>.

ومن الأمثلة عن اخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة، ترك العين المؤجرة دون استعمال لمدة لا تقل عن 8 أشهر ودون عذر شرعي أثناء السنة الإيجارية مما يسبب لها أضرارا، أو تنازل المستأجر عن حقه في الإنتفاع بعوض أو بغير عوض أو أجراها من الباطن كلها أو بعضها أو عمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة مما أدى إلى هلاكها وتلفها من طرف الغير، أو تجاوز المستأجر في استعماله العادي للسكن بأن قام بإجراء تعديلات أو قام باستعمالها في غير ما أعدت له، أو لم يتم بالترميمات التأجيرية مما أدى إلى هلاكها وتلفها.

ولهذا قد منح المشرع الجزائري للمؤجر صلاحية فسخ العقد أمام القضاء مع إمكانية طرد المستأجر من العين المؤجرة بموجب أمر استعجالي دون الإخلال بالإجراءات التي يراها المؤجر لزوما لإتخاذها كالمطالبة بالتعويض عن الضرر أو المطالبة بإصلاح التلف مع الحكم عليه بغرامة تهديدية للقيام بذلك، أو حبس المنقولات الموجودة في السكن بشرط أن تكون قابلة للحجز.

وعليه فإن للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ أو رفضه، فإذا رأى أن الضرر الحاصل يمكن تداركه أو أن طلب الفسخ غير متناسب مع الإخلال بالتزام لعدم كونه جوهرى، يكتفي بالحكم بالتعويض أو بإصلاح العين إذا كان هذا ممكنا غير أن القاضي الفرنسي يقضي بالفسخ ولو لم يلحق ضررا بالمؤجر بل يكفي أنه أخل بالتزامه<sup>2</sup>. ولقد نصت على ذلك المادة 119ف2/ ق.م.ج: "و يجوز

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص.317.

للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات<sup>1</sup>. و التي تقابلها نص المادة 157/2 ق.م.م<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### التعويض

يجوز في كل الحالات سواء الفسخ أو التنفيذ العيني أن يطلب المؤجر التعويض عما لحقه من ضرر بسبب إساءة استعمال المستأجر للعين المؤجرة<sup>3</sup>. ولقد ثار في هذا الشأن، جدل فقهي في فرنسا حول وقت رجوع المؤجر بالتعويض على المستأجر في حال إخلاله بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، فهل يكون رجوع المؤجر على المستأجر وقت وقوع الضرر أم بعد انقضاء مدة الإيجار؟

يرى جانب من الفقه أنه يجب الانتظار إلى غاية نهاية عقد الإيجار حتى يسترد المؤجر العين، حينها يرى إن كان الضرر قد زال أم مازال قائما، حينها له الرجوع بالتعويض على المستأجر، وفي هذه الحالة يجب التمييز بين حالتين، الحالة الأولى تتمثل في إمكانية رجوع المؤجر على المستأجر بالتعويض فور وقوع التقصير دون حاجة لانتظار نهاية مدة الإيجار وهذا بالنظر إلى ما يترتب من ضرر جسيم بحيث لا يمكن إصلاحه خلال الفترة الباقية من الإيجار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>2</sup> قانون رقم 131 سنة 1948، مرجع سابق.

<sup>3</sup> محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه و القضاء والتشريع، في القانون المدني الجديد(عقد الإيجار: المواد(558-634)، م7، دار محمود، القاهرة، د.س.ن، ص.370.

<sup>4</sup>المرجع نفسه، ص.632.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

أما الحالة الثانية أن يترتب على إساءة استعمال العين تلف بسيط من الممكن إصلاحه خلال ما يبقى من مدة الإيجار، وهنا لا يحق للمؤجر الرجوع على المستأجر فور وقوع المخالفة وإنما يجب عليه الانتظار حتى نهاية الإيجار، فإذا كان المستأجر قد قام في هذا الوقت بإصلاح ما يترتب على إساءته فلا إشكال وإلا تحققت مسؤوليته<sup>1</sup>، وهذا لا يمنع القاضي في حالة التلف البسيط أن يمنح أجل للمستأجر للوفاء بالتعويض، سواء كان عيني بإصلاح العين أو كان نقدي بدفع مبلغ من المال لجبر الضرر، و هذا تطبيقاً للقواعد العامة التي تخول للقاضي أن ينظر إلى ظروف المستأجر عند تقديره للتعويض، وهذا ما أكدته نص المادة 131 ق.م.ج التي تنص: "يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقاً لأحكام المادتين 182 و 182 مكرر مع مراعاة الظروف والملابسة، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية، فله أن يحتفظ للمضروب بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير"<sup>2</sup>.

هذا وقد انتقدت هذه الآراء على أساس قيامها على تفرقة تحكيمية لا أساس لها من القانون، فسواء نتج عن التقصير في رعاية العين تلف جسيم أو بسيط، فهو يعتبر إخلال بالمحافظة على العين المؤجرة. فبالنظر إلى أن إلزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يكون من وقت تسلم العين المؤجرة فالمؤجر يمكن الرجوع بالتعويض بمجرد تحققه دون الحاجة للانتظار إلى نهاية الإيجار، فضلاً عن ذلك أنه قد يحدث أن يعسر المستأجر فلا يستطيع أو يعجز عن دفع التعويض إذا لم يطلب المؤجر التعويض إلى غاية انقضاء مدة الإيجار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة، مرجع سابق، ص.314.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة، مرجع سابق، ص.314.

## المطلب الثاني

### وسائل دفع المسؤولية عن إخلال المستأجر بالمحافظة

أقام المشرع الجزائري قرينة قانونية تقتض أن إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها كان سبب تلف أو هلاك العين المؤجرة، على أساس أن العين المؤجرة في يد المستأجر وهو أعرف من المؤجر بأسباب تلفها، إلا أن هذه القرينة بسيطة يمكن الاتفاق على التعديل من أحكامها مادام أنها ليست من النظام العام كما يمكن نفيها بإثبات السبب الأجنبي.

وبالتالي ستتم دراسة هذا المطلب من خلال الأسباب الاتفاقية لإعفاء المستأجر من المسؤولية(الفرع الأول)، وتليه الأسباب القانونية لإعفاء المستأجر من المسؤولية(الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الاسباب الاتفاقية لإعفاء المستأجر من المسؤولية

إن التزام المستأجر بعناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها، وما يستتبع ذلك من مسؤولية عن أعمال تابعيه، ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على تشديد هذا الالتزام و على تخفيفه وعلى الإعفاء منه<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المادة 178 ق.م.ج.<sup>2</sup>

يجوز التشديد من المسؤولية فيشترط المؤجر على المستأجر مثلا أن يبذل في المحافظة على العين عنايته في المحافظة على ملكه، دون أن ينزل في ذلك عن عناية الشخص المعتاد، كما يجوز أن

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص.542.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

يشترط المؤجر أن تقوم مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق مالم يثبت السبب الأجنبي، فيحول بذلك التزام المستأجر من إلتزام ببذل عناية إلى إلتزام بتحقيق غاية، بل يستطيع أن يشدد في المسؤولية إلى حد أن يجعل المستأجر مسؤولاً حتى عن السبب الأجنبي، ويكون هذا ضرباً من التأمين<sup>1</sup>.

كما يمكن الاتفاق على التخفيف من مسؤولية المستأجر، فيتفق مثلاً على أن تكون العناية المطلوبة للمحافظة على الشيء المؤجر هي عناية المستأجر في الحفاظ على ملكه دون أن يزيد في ذلك عن عناية الشخص المعتاد<sup>2</sup>.

ويجوز الاتفاق على إعفاء المستأجر من هذا الإلتزام اعفاءً تاماً حتى ولو كان الهلاك أو التلف راجع لخطأه، أو أن يتفق على إعفائه من المسؤولية عن الهلاك والتلف الحاصل نتيجة أفعال تابعه، ولكنه يبقى مسؤولاً على أي حال عن خطأه الجسيم أو غشه فلا يجوز الاتفاق على الإعفاء من الخطأ الجسيم والغش إلا إذا كانت المسؤولية مترتبة عن أفعال الغير أو التابعين، حيث يصح مثل هذا الشرط<sup>3</sup>.

ويجوز أن يكون الاتفاق ضمناً أو صريحاً، ولكن يجب أن يكون هذا اتفاق واضحاً لا غموض فيه، وإلا فإن تفسيره يقع في مصلحة الطرف الذي يقع عليه عبؤه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص.542.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص.542.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، ص.311.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص.312.



### الفرع الثاني

#### الأسباب القانونية لإعفاء المستأجر من المسؤولية

بما أن المشرع الجزائري قد أسس المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق على أساس الخطأ المفترض القابل لإثبات العكس، فإذا على المستأجر إذا أراد درء مسؤوليته عن تلف العين المؤجرة أن يثبت أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة، أو أنه استعمل العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً، أو بإثبات السبب الأجنبي.

وبناء على ما تقدم، سيتم دراسة هذه الأسباب كل على حدى بدءاً ببذل عناية الشخص العادي (أولاً)، ثم السبب الأجنبي (ثانياً).

#### أولاً: بذل عناية الشخص العادي

إذا أفلح المستأجر في إثبات أنه بذل عناية الشخص العادي في استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً وأنه اتخذ في شأنه كافة الاحتياطات اللازمة للحفاظ عليها، يكون قد نفذ التزامه وبالتالي لا يكون مسؤولاً عما أصابها من هلاك أو تلف، أما إذا أخفق المستأجر في إثبات ذلك أو أن المؤجر أثبت تقصير المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة فلا يكون للمؤجر في هذه الحالة إلا طريقاً واحداً لدراء المسؤولية عن نفسه وهو السبب الأجنبي<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يكفي للمستأجر لكي يتخلص من مسؤولية تابعيه أن يثبت بذله للعناية اللازمة في الحفاظ على العين المؤجرة من الهلاك، بل يجب إضافة إلى ذلك أن ينفي خطأ تابعيه

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ص.313.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

وضيوفه وزائريه وكل من يسمح له بدخول العين المؤجرة كعامل استحضره فأجرى ترميمات تأجيرية بها أو أصلح له شيئاً يتصل بالعين المؤجرة، كذلك يجب على المستأجر أن ينفى خطأ المستأجر من الباطن إذا كان المؤجر لم يوافق على التأجير من الباطن، لأن قيامه بالتأجير من الباطن دون إذن المؤجر إنما يتم على مسؤوليته<sup>1</sup>.

### ثانياً: السبب الأجنبي

تطرقنا فيما سبق إلى القول بأن القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هما لفظان لمسمى واحد، وأن المشرع الجزائري لما استعملهما لم يقصد سوى أنهما وسيلة للإعفاء من المسؤولية وهذا ما أقر به الأستاذ صابر محمد محمد سيد بقوله أن: " كل من الحادث المفاجئ والقوة القاهرة لفظان مختلفان لفظاً، لكنهما يدلان على معنى واحد يقصد به أمر غير متوقع الحصول وغير ممكن تلافيه"<sup>2</sup>.

بالتالي لكي يعفى المستأجر من المسؤولية عن الهلاك بغير الحريق، لا بد من توافر الشروط التي سبق وأن تطرقنا لها في المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق والمتمثلة في: عدم إمكانية التوقع، عدم إمكانية الدفع وشرط الخارجية،<sup>3</sup> فإذا توافرت في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ شروطها كاملة وكانت هي السبب الوحيد في هلاك العين المؤجرة، فإن المستأجر معفي من تحمل مسؤولية تبعة هلاك العين<sup>4</sup>. ومثال ذلك أن يكون البناء جديد ليس فيه أي عيب وضرب زلزال قوي يبلغ

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني و تشريعات إيجار الأماكن، ط3، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، 1990، ص.545.

<sup>2</sup> تطواح صونية، تواتي كهينة، مرجع سابق، ص.71.

<sup>3</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص.503.

<sup>4</sup> نصت على ذلك المادتين 127 و 2/138 ق.م.ج.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

درجة عالية من سلم ريشتر، فإن كل ما حدث من انهدام لهذه الأبنية وما لحقها من أضرار، لا ترجع لمسؤولية المستأجر، و ذلك لتدخل القوة القاهرة، فالقوة القاهرة في هذا السياق تجعل المستأجر في حالة عجز يتعذر عليه المحافظة على العين المؤجرة<sup>1</sup>.

ضف إلى ذلك اعتبر المشرع الجزائري خطأ المضرور من صور السبب الأجنبي التي تعفي المستأجر من المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة لأسباب غير الحريق وهذا ما يتبين من خلال نص المادة 138 ق.م.ج<sup>2</sup>، ويستلزم في خطأ المضرور لاعتباره سبب من أسباب إعفاء المستأجر من المسؤولية، أن تتوفر فيه جميع الشروط المتعلقة بالقوة القاهرة<sup>3</sup>، وبالتالي فإذا استطاع المستأجر أن يثبت أن خطأ المضرور (المؤجر) كان هو السبب الوحيد في إحداث الضرر انتفت مسؤوليته العقدية عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق.

ومن الأمثلة عن خطأ المضرور، أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر بوجود عيب في البناء، ثم المؤجر لا يتدخل ليقوم بما يلزم لدفع ما قد يهدد العين المؤجرة من أخطار ففي هذه الحالة إذا هلكت العين المؤجرة وأثبت المستأجر أنه قام بالتزامه بالإخطار كان المؤجر وحده المسؤول.

أما إذا ثبت اشتراك خطأ المضرور (المؤجر) مع خطأ المستأجر في هلاك العين المؤجرة اعتبروا كلاهما مسؤولان وتم تقسيم المسؤولية فيما بينهما مما يجعل المستأجر معفي من المسؤولية جزئياً.

<sup>1</sup> تطواح صونية، تواتي كهينة، مرجع سابق، ص.36.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

<sup>3</sup> يحي أحمد موافي، المسؤولية عن الأشياء في ضوء الفقه و القضاء (دراسة مقارنة)، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1992، ص.194.

## الفصل الثاني المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق

فضلا عن ذلك يرى الأستاذ حسن علي الذنون فيما يتعلق بفعل الغير: "أنه إذا كان فعل الغير هو السبب الوحيد الذي نجم الضرر عنه فلا مجال لمساءلة المدعى عليه سواء كان فعل الغير خطأ أو غير خاطئ، أما إذا اشترك فعل الغير وفعل المستأجر في إيقاع الضرر فإن المستأجر لا يستطيع التذرع بفعل الغير"<sup>1</sup>.

منه، فإذا توفرت واكتملت في فعل الغير جل الشروط الخاصة به وكان هو السبب الوحيد في الضرر الذي أحدثه بمعنى لا يد للمضرور (المؤجر) فيه ولا المستأجر يعتبر سببا أجنبيا يكون المستأجر معفى من المسؤولية، ويشترط ألا يكون هذا الغير ضمن الأشخاص المنصوص عليها في المواد 134 و 136 من ق.م.ج.<sup>2</sup>.

أما في حالة ما إذا اشترك فعل الغير مع خطأ المستأجر تكون هنا المسؤولية تضامنية مشتركة فيما بينهم، وعليه يحق للمؤجر مطالبة إما المستأجر أو على الغير بالتعويض.

<sup>1</sup> حسن علي الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني (العقود المسماة: عقد الإيجار)، م.2، عمان، 2006، ص.170.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

ختمة

### خاتمة

اتضح لنا من خلال دراستنا للموضوع، أن العلاقة التي تربط المستأجر بالعين المؤجرة هي علاقة حفظ واستيفاء لمنفعة، فيقع عليه التزام بالمحافظة على هذه العين المؤجرة وردها بالحالة التي تسلمها عند انتهاء عقد الإيجار، لذلك فالمشرع الجزائري قد أقام قرينة قانونية مفترضة في حق المستأجر، إذ أنها تتحقق بمجرد هلاكها، ولا يستطيع درء هذه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي أو بذلة للعناية اللازمة للمحافظة عليها أو باستعماله للعين المؤجرة الاستعمال المألوف كما سبق وأوضحناه، ومن ثم فإذا لم يثبت المستأجر أحد الحالات السابقة الذكر لنفي المسؤولية عن نفسه، قامت مسؤوليته العقدية بتعويض المؤجر عما لحقه من ضرر، ما كان منه مباشر ومتوقع.

وبالتالي تستنتج أن المشرع الجزائري قد خرج عن القواعد العامة للمسؤولية عن هلاك العين المؤجرة، مشددا عليها خاصة فيما يتعلق بالمسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق، بحيث أقام فيها المشرع قرينة قانونية قاطعة بحيث لا يتسع للمستأجر المجال لدفع هذه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي. أما بالنسبة للمسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق فالمشرع في هذه الحالة قد خفف نوعا ما من مسؤولية المستأجر، أين وسع له المجال لدفع المسؤولية عن نفسه بإثباته بذلة لعناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة أو استعمالها استعمالا مألوفا أو بإثباته للسبب الأجنبي.

وفي كلتا الحالتين سواء هلكت العين المؤجرة بسبب الحريق أو بسبب آخر غيره فإن عبء الإثبات دائما يقع على عاتق المستأجر، وإلا التزم بالتعويض. وباعتبار أن أحكام المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة ليست من النظام العام فيمكن في كل الحالات للمؤجر والمستأجر الاتفاق على التشديد أو

التخفيف من أحكام هذه المسؤولية، باستثناء ما يكون فيه المستأجر مسؤولاً عنه بسبب يعود إلى غشه أو خطئه الجسيم.

توصیہ



- نقترح من المشرع الجزائري إضافة مواد تشير بشكل صريح عن مسؤولية المستأجر عن أفعال تابعيه عند هلاك العين المؤجرة، بحيث نقترح منه أن ينص في المادة 496: " المستأجر مسؤول عن حريق العين إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ بسبب ليس من فعله أو من فعل أحد أتباعه".

وفي نص المادة 503: "المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه أو إلى أحد أتباعه".

- نوصي أيضا بالنظر صراحة عن حالة مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة بفعل أفراد المنزل هذا كما نص على ذلك المشرع الفرنسي في المادة 1735 ق.م.ف.

- نقترح كذلك أن ينص المشرع على مادة تبين لنا الأساس القانوني الذي يسأل عليه المستأجر من الباطن وهذا في حالة الإيجار الذي يتم بموافقة المؤجر المادة 505 ق.م.ج.

- نوصي كذلك أن يشدد أكثر من مسؤولية المستأجر وهذا بالنظر إلى أهمية الإيجار من جهة وتهاون المستأجر من جهة أخرى.

- كما نقترح من المشرع أن يتدخل وينظم النصوص المتعلقة بهلاك العين المؤجرة لأنها مبعثرة ليست مرتبة مثلا أن يخصص لهذه النصوص عنوانا " المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة".

- ونوصي بتحديد العيب في البناء أو قدمه أو إجراء الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر رغم إعداره بها كأساس يعفى بها المستأجر ذلك أن المشرع الجزائري ضيق كثيرا من مجال نفي المسؤولية بسبب الحريق على الرغم من وجود أسباب أخرى يعفى بها.

ملاحق

المكتب العمومي للتوثيق  
بمكتب التوثيق

أمامنا نحن الأستاذة

عقد : إيجار سكني

بتاريخ : 2019/12/04

رقم العقد : 2019/497

\*/\* حضر /\*/  
، متقاعد، الساكن

السيد:

المولود ولاية في

الحامل لرخصة السياقة رقم

من جنسية جزائرية

الصالرة عن بلدية في

الذي صرح أنه أجر بموجب هذا العقد ملتزما بجميع الضمانات القانونية و العادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن إلى : السيد:

، المولود في

عند ميلاده، الحامل لرخصة

الموافقة رقم الصالرة عن بلدية في

من جنسية جزائرية.

=التعريف=

شقة سكنية تقع بالطابق السادس لعقار كائن

، دائرتها و ولاية هذا الاسم ، تتكون من غرفتين، قاعة استقبال، مطبخ، حمام و مرحاض، مساحتها تقدر بتسعة و سبعون متر مربع و ثلاثة و عشرون ديسيمتر مربع (79,23 م<sup>2</sup>).

=المدة=

اتفق الطرفان على التأجير المتصود بهذا العقد لمدة أربعة أشهر (04 أشهر) مغلقة ، يسري مفعولها بآخر رجمي ابتداء من تاريخ الفاتح أوت من عام ألفين و عشرون إلى غاية الثلاثون نوفمبر من عام ألفين و عشرون.

=التزامات الطرفين المتعاقدين=

التزامات المستأجر

- يلتزم المستأجر بما يأتي:
- 1- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه.
  - 2- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه.
  - 3- عدم تحويل المحلات و التجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا.
  - 4- السماح بتنفيذ أعمال ترميم الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العتارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لابقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها.
  - 5- التمكن بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة و التجهيزات و التركيبات التي يتتبع بها.
  - 6- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا للمادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و ذلك دون أضرار ولا إخطار سابق من المؤجر.

التزامات المؤجر

- يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي:
- 1- تسليم المستأجر الملك المؤجر و ملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن و التجهيزات و التركيبات في حالة صالحة للاستعمال.
  - 2- صيانة المحلات بابقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد و القيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.
  - 3- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمعا ارتياحيا.

التزامات مشتركة بين المؤجر والمستأجر

- يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.
- ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة المشتركة وكذلك الحصص التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء.

الصفحة الأولى

الإستاذة  
عبد الحليم  
التوثيق

مدرسة الجليلي  
المحصل للدراسات  
الجزائرية

انقسام العلاقات بين المؤجر والمستأجر =

- يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي :-
- 1- عدم دفع أجرة شهر واحد من الإيجار.
  - 2- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.
  - 3- عدم احترام المستأجر أي التزام قرضه عليه هذا العقد.

يمكن للمستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :-

- (1) تغيير مكان الإقامة.
  - (2) أي سبب آخر شخصي و عائلي.
- و يلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ، وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام.

= مقابل الإيجار =

زيادة على الشروط المذكورة أعلاه، تم هذا الإيجار بتفاهق الطرفين مقابل أجرة شهرية قدرها خمسة عشر ألفا دينار جزائري (15.000,00 دج) يدفع في آخر كل شهر بالعملة الوطنية المتداولة بيده الأصلي أو من ينوب عنه، يفسخ هذا العقد بقوة القانون إن شاء المؤجر عند عدم دفع أجرة الكراء ولو لشهر واحد أو عند عدم تنفيذ شرط واحد من شروط هذا العقد بعد مضي شهر واحد على التنبيه بالدفع بقي بدون جدوى تضمن نية المؤجر أنه يريد استعمال هذا الشرط ورغم كل عرض أو إيداع لاحقين وفي هذا الشأن، اتفق الطرفان صراحة على أن يكون وفاء الإيجار في العين المؤجرة ولا يمكن أن يكون في مكان آخر ولا بكيفية أخرى.

=التأمين ضد الكوارث الطبيعية=

وفقا للأمر رقم 12-03، المؤرخ في 26 أوت 2003، والمتعلق بالزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا، و لا سيما المادة 4 منه، صرح المؤجر كما هو قائم بهذا العقد أن النباية المعينة أعلاه مؤمن عليها ضد الكوارث الطبيعية لدى الشركة الجزائرية للتأمينات (2a) و كـمـالـة رقم 2a 0611، بموجب بوليس التأمين رقم 684/2019/000482 الصادرة بتاريخ 15 جويلية 2019 صورة من وثيقة التأمين هذه بقيت مرفقة بأصل هذا العقد.

=المواطن=

لتنفيذ العقد و توابعه، اختار الطرفان محل سكناهما المذكور أعلاه موطننا لهم.

=و إثباتا لما ذكر=

حرر و انعقد ببجاية، بمكتب الموثقة الموقعة أثناءه، سنة ألفين وتسعة عشر و في يوم: الرابع ديسمبر. وبعد التلاوة، وشرح محتوى هذا العقد، وقع الطرفان، مع وضع بصمة العصابة اليسرى بأصل هذا العقد، مع الموثقة. و يلي الإمضاء بالأصل: نسخة طبق الأصل اشهدنا على صحة نقلها نحن الموثقة الموقعة أثناءه.

الصفحة الثانية و الأخيرة



محتوى: .....  
 عدد النسخ: .....  
 عدد الإشارات: .....  
 عدد التوقيعات: .....

قائمة المراجع

I. باللغة العربية

أولاً: الكتب

- أحمد مفلح خوالده، شرح الإعفاء من المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- حسن علي الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني (العقود المسماة: عقد الإيجار)، م.2، عمان، 2006.
- رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار، الأحكام العامة)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- \_\_\_\_\_، العقود المسماة (عقد الإيجار)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.
- زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، د.س.ن.
- سرايش زكريا، الوجيز في العقود الخاصة (الإيجار، المقاولة، الوكالة، الشركة المدنية)، ج.1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998.
- شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني، فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، 2017.
- طلبة أنور، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1998.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، ج.2، ط.2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.

- \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام(مصادر الالتزام)، م.2، ، ط.3، منشورات الحلبي، بيروت، 2000.
- \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني(الإيجار والعارية)، ج.6، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، ط.3، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، 1990.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج.1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة(البيع والإيجار)، ط.1، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، 2015.
- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ط.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة(البيع والإيجار، وقانون المالكين والمستأجرين)، ط.10، دار الثقافة للنشر والتوزيع، دم.ن، 2016.
- قزمان منير، التعويض المدني في ضوء الفقه والقضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.
- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، ج.1، ط.2، دار الهدى، الجزائر، 2004.
- \_\_\_\_\_، الواضح في القانون المدني، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام (المسؤولية التقصيرية: الفعل المستحق للتعويض)، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2011.

- محمد عبد الظاهر حسين، رؤية جديدة للتعويض القانوني في التقنين المدني وتعلقه بالنظام العام، دار النهضة العربية للطبع و النشر والتوزيع، القاهرة، 1994.
- محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع، في القانون المدني الجديد (عقد الإيجار)، م7، دار محمود، القاهرة، د.س.ن.
- محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الاشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، (عقد الإيجار)، دار المعارف، الإسكندرية، 2000.
- مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام لإيجار، دار النهضة القاهرة، 1991.
- مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، ج.2، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- نازية كبارة، العقود المسماة (البيع-الإجارة-الوكالة-الكفالة)، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، د.س.ن.
- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، ج.1، دار الجامعة الجديد، القاهرة، 2007.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط.2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- يحي أحمد موافي، المسؤولية عن الأشياء في ضوء الفقه والقضاء (دراسة مقارنة)، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1992.



ثانيا: المذكرات الجامعية

أ- مذكرات الماجستير

- زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة نيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012-2013.
- دهيمي أشواق، أحكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014.
- حمزة هشام كمال أبوبيح، السبب الأجنبي وأثره على أحكام المسؤولية المدنية(دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2017-2018.

ب- مذكرات الماستر

- تطواح صونية، تواتي كهيئة، المسؤولية الناشئة عن تهم البناء والحريق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014-2015.
- جديلات محمد، آثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بقانون 05/07، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

- يحيوي دهيّة، تنساوي نعيمة، هلاك العين المؤجرة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.
- بن صافية صامورة، بوسكين وردة، المسؤولية المدنية الناشئة عن الأشياء الحية والأشياء الجامدة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018.
- دحماني ريمة منال، الإيجار التجاري في التشريع الجزائري وتطبيقاته القضائية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018.
- خليفة سيلية، شلالو ساكنية، الخطأ العقدي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018.

### ثالثاً: المقالات

- بسام مجيد سليمان، "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، دراسة تحليلية مقارنة مجلة الرافدين، كلية الحقوق، م10، جامعة الموصل، عدد 3، ص.ص.119.163.

### رابعاً: النصوص القانونية

#### أ- الوطنية

- أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05/07 المتعلق بالقانون المدني، مؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ج، عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.
- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، صادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، (معدل ومتمم).
- القانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن تقنين الأسرة الجزائري، (معدل ومتمم).

#### ب- الأجنبية

- قانون رقم 131 سنة 1948، المتعلق بإصدار القانون المدني المصري، وفقاً لآخر تعديل صادر في 16 يوليو سنة 2011، الصادر في <https://www.cc.gov.eg> تم الاطلاع عليه في 2021/06/27.

### خامساً: الاجتهادات القضائية

- المحكمة العليا(الجزائر)، الغرفة المدنية، القرار رقم: 49756، مؤرخ في 15/03/1988، المجلة القضائية، ع.3، 1991.
- المحكمة العليا(الجزائر)، الغرفة المدنية، القرار رقم: 53010، مؤرخ في 25/05/1988، المجلة القضائية، ع.2، 1992.

سادسا: الوثائق

- أغليس بوزيد، محاضرات في مادة الإيجارات المدنية والتجارية، لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021/2020.

.II باللغة الفرنسية

01.Ouvrages

- PHILIPPE Malaurie, LAURENT Anes, **Droit des contrats spéciaux**, 8eme édition, L.G.D.J, Paris, 2016.
- PUIG Pascal, **Contrats spéciaux**, 4<sup>eme</sup> Edition, Dalloz, Paris, 2011.

02.Texte juridique

- Code civil français, In <https://legifrance.gouv.fr/codes/texte-lc/L> consulté le 1 juillet 2021.

فہرست

..... شكر وتقدير

..... إهداء

..... قائمة أهم المختصرات

1 ..... مقدمة

5 ..... الفصل الأول: المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

7 ..... المبحث الأول: نطاق المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى الحريق

7 ..... المطلب الأول: أساس المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق

8 ..... الفرع الأول: الخطأ المفترض كأساس للمسؤولية بسبب الحريق

8 ..... أولاً: تطور فكرة الخطأ المفترض

10 ..... ثانياً: عبء إثبات السبب الأجنبي في المسؤولية عن حريق العين المؤجرة

11 ..... الفرع الثاني: أساس مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بالحريق في مختلف الحالات

11 ..... أولاً: حالة شغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد

12 ..... ثانياً: حالة شغل العقار من طرف مستأجرين متعددين

15 ..... ثالثاً: حالة المستأجر من الباطن

- المطلب الثاني: نفي مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ..... 16
- الفرع الأول: القوة القاهرة أو الحادث الفجائي ..... 17
- أولاً: شروط القوة القاهرة أو الحادث الفاجئ ..... 17
- ثانياً: آثار القوة القاهرة أو الحادث الفاجئ ..... 19
- الفرع الثاني: خطأ المضرور ..... 20
- الفرع الثالث: فعل الغير ..... 21
- المبحث الثاني: جزاء المسؤولية الناجمة عن هلاك العين المؤجرة بالحريق ..... 23
- المطلب الأول: إلتزام المستأجر بالتعويض ..... 23
- الفرع الأول: تعريف التعويض ..... 24
- الفرع الثاني: صور التعويض ..... 25
- أولاً: التنفيذ العيني ..... 25
- ثانياً: التعويض النقدي ..... 27
- المطلب الثاني: تعديل أحكام المسؤولية عن الحريق ..... 30
- الفرع الأول: صور الإتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية عن الحريق ..... 30

- 31 .....أولاً: الاتفاق على التشديد من المسؤولية.
- 32 .....ثانياً: التخفيف من المسؤولية.
- 33 .....ثالثاً: الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية.
- 34 .....الفرع الثاني: القيود الواردة على الإتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية عن الحريق.
- 36 .....الفصل الثاني: المسؤولية عن هلاك العين المؤجرة الراجع إلى غير الحريق.
- 38 .....المبحث الأول: شروط قيام المسؤولية عن الهلاك بغير الحريق.
- 38 .....المطلب الأول: وجود عقد إيجار مكتمل الأركان.
- 39 .....الفرع الأول: توفر الأركان العامة لعقد الإيجار.
- 39 .....أولاً: التراضي.
- 40 .....ثانياً: المحل.
- 41 .....ثالثاً: السبب.
- 42 .....الفرع الثاني: توفر الأركان الخاصة لعقد الإيجار.
- 44 .....المطلب الثاني: إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة.
- 45 .....الفرع الأول: مسؤولية المستأجر الشخصية عن إخلاله بالإلتزام بالمحافظة.



49	الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه.....
51	المبحث الثاني: جزاء مسؤولية المستأجر عن إخلاله بالمحافظة ووسائل دفعها .....
51	المطلب الأول: جزاء مسؤولية المستأجر عن إخلاله بالمحافظة .....
52	الفرع الأول: التنفيذ العيني.....
53	الفرع الثاني: الفسخ.....
55	الفرع الثالث: التعويض.....
57	المطلب الثاني: وسائل دفع المسؤولية عن إخلال المستأجر بالمحافظة.....
57	الفرع الأول: الأسباب الإتفاقية لإعفاء المستأجر من المسؤولية.....
59	الفرع الثاني: الأسباب القانونية لإعفاء المستأجر من المسؤولية.....
59	أولاً: بذل عناية الشخص العادي.....
60	ثانياً: السبب الأجنبي.....
61	خاتمة .....
61	توصيات .....
61	ملاحق .....

---

61 ..... قائمة المراجع

61 ..... فهرس

## ملخص

أدى شيوع عقد الإيجار إلى زيادة احتمالية النزاعات التي تثور في خصوصه ، ويقوي من هذه الاحتمالات أيضا كون الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر على اتصال دائم طوال مدة الإيجار .

والمشرع الجزائري كغيره من المشرعين تصدى لتنظيم هذه المسائل لا سيما ما يتعلق بالمسؤولية عن هلاك العين المؤجرة، وقد شدد من القرينة على تحققها خاصة فيما يتعلق بمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، وذلك نظرا الى أن الحريق أمر خطير لا يدانيه في خطورته تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب آخر غير الحريق، فشدد من مسؤولية المستأجر بحيث لا يمكن نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي. أما الهلاك بغير الحريق فيكفي للمستأجر إثبات أنه بذل عناية الرجل العادي للتخلص من هذه المسؤولية.

## RESUME

La fréquence du « contrat de bail » accroît la probabilité de soulever des conflits, et ce qui renforce encore ces probabilités est le fait que ce bail met le bailleur et le preneur en contrat tout au long de la durée du contrat.

Comme tous les législateurs, le législateur algérien a marqué son intervention pour régler ces questions, notamment en matière de la responsabilité sur la perte de la chose louée. Il a insisté sur la présence de la présomption, particulièrement en ce qui concerne la responsabilité de preneur sur l'incendie de la chose louée, vu que l'incendie est dangereux aussi que le danger engendré par n'importe quelle perte de chose louée pour d'autre motifs que l'incendie, il a également met l'accent sur la responsabilité de preneur, car on ne peut pas la nié à moins qu'il prouve que le sinistre est dû à une cause qui ne lui est pas imputable. Quant à la perte qui n'est pas subie par l'incendie, le bailleur doit juste prouver sa diligence, envers la chose louée, telle qu'une personne ordinaire pour se décharger de sa responsabilité.