



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

الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار

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

تحت إشراف الأستاذ:

سرايش زكريا

من إعداد الطالبة :

بن ناصر مريم

أعضاء اللجنة المناقشة:

الأستاذ..... براهيم زينة..... رئيسا

الأستاذ..... سرايش زكريا..... مشرفا

الأستاذ..... متعة جمال..... ممتحنا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِهْدَاء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ وَالْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى آخِرِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ
رَسُولِ اللَّهِ مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَمَنْ تَبِعَهُمْ بِإِحْسَانٍ إِلَى يَوْمِ الدِّينِ أَجْمَعِينَ
إِلَى صَاحِبِ السَّبِيلَةِ الْعَطْرَةِ، وَالْفِكْرِ الْمُسْتَنِيرِ؛
فَلَقَدْ كَانَ لَهُ الْفَضْلُ الْأَوَّلُ فِي بُلُوغِي التَّعْلِيمِ الْعَالِي
(وَالدِّيِ الْحَبِيبِ)، أَطَالَ اللَّهُ فِي عُمُرِهِ.
إِلَى مَنْ وَضَعْتَنِي عَلَى طَرِيقِ الْحَيَاةِ، وَجَعَلْتَنِي رَابِطَ الْجَاشِ،
وَرَاعَتَنِي حَتَّى صَرْتُ كَبِيرَةً
(أُمِّي الْغَالِيَةَ)، طَيَّبَ اللَّهُ ثَرَاهَا.
إِلَى إِخْوَتِي؛ مَنْ كَانَ لَهُمْ بِالْأَثْرِ فِي كَثِيرٍ مِنَ الْعَقَبَاتِ وَالصَّعَابِ.
(وَهَابِ، يَوْسُفَ، دَاوُدَ)
فَقَدْ كَانَ لَهُمْ فَضْلٌ كَبِيرٌ لَمَّا أَنَا عَلَيْهِ الْيَوْمَ وَأَتَمَنَى أَنْ أُرَدَّ لَهُمْ الْجَمِيلَ إِنْشَاءً لِلَّهِ
وَالِي جَمِيعِ الزَّمَلَاءِ وَالِي الشَّخْصِ الَّذِي سَانَدَنِي وَإِلَى جَمِيعِ أَسَاتِذَتِي الْكَرَامِ؛
وَأخِيرًا أَتَقَدَّمُ بِجَزِيلِ الشُّكْرِ إِلَى كُلِّ مَنْ مَدَّ لِي يَدَ الْعَوْنِ وَالْمُسَاعَدَةِ فِي إِعْدَادِ هَذِهِ الدِّرَاسَةِ عَلَى أَكْمَلِ
وَجْهِ، وَالْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

شُكْرٌ وَتَهْنِئَةٌ

في بداية كلمتي لا بدّ لي من أتوجه أولاً بالشكر لله عزّ وجلّ الذي وفقني للوصول إلى هذه المرحلة العلمية العالية، ومهد لي الطريق لأن أكون بينكم اليوم لأناقش مذكرتي في الماجستير كما أقدم أسمى آيات الشكر والعرفان بالجميل للدكتور سرايش زكريا الذي تفضّل بقبول الإشراف على مذكرة الماجستير، والذي منحني من وقته الثمين ومن بحر معلوماته وخبراته الواسعة ما شكّل إضافة كبيرة للعمل البحثي، حيث كانت توجيهاته ونصائحه المنارة التي استعنت فيها في كامل عملي البحثي، فأسأل الله العزيز أن يجازيه خير الجزاء. ولقول للنبي صلى الله عليه وسلم: **« من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه »**.

وأتقدم بشكري الجزيل في هذا اليوم إلى أساتذتي الموقرين في لجنة المناقشة لتفضلهم علي بقبول مناقشة هذه المذكرة، فهم أهل لسد خللها وتقويم معوجها وتهذيب نتواتها والإبانة عن مواطن القصور فيها.

وشكراً

قائمة المختصرات:

ق م ج: قانون مدني الجزائري

ق أ ج: قانون الأسرة الجزائري

ج ر ج: الجريدة الرسمية الجزائرية

د س ن: دون سنة نشر

ط: طبعة

ج: جزء

ص: صفحة

ص ص: من صفحة إلى صفحة

مقدمة

مقدمة

من المعروف من قبل والثابت أن المجتمع الإنساني في عصوره الأولى لم يكن يعرف عقد الإيجار، إذ كان النظام السائد آنذاك هو النظام الطبقي القائم على طبقة الملاك الذين يملكون الأراضي والبيوت ، وطبقة الرقيق والافنان الذين يعملون في الأرض ويخدمون أسيادهم في البيوت وكانوا يسكنون عند أبواب أعمالهم أي لا يحتاجون إلى أماكن لإيجارها بغرض السكن فيه، ونشأ عقد الإيجار نتيجة تراجع الوضع الاقتصادي لملاك الأراضي، و يلجأ إليها البعض لتأجير أملاكهم للطبقة العاملة بمقابل وهو بدل الإيجار وفقا للعقد، ومن هذه الفكرة تبلورت فكرة الأساسية لعقد الإيجار والتي تطورت بتطور التشريعات العالمية و منها التشريع الجزائري.

و المشرع الجزائري كغيره من المشرعين نظم أحكام عقد الإيجار من حيث التطرق إلى كافة النقاط الجوهرية التي تشملها، حيث عرفه على انه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ، و من خلال هذا التعريف وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري قد قفز قفزة نوعية من خلال تكريسه مبدأ سلطان الإرادة مما جعل المتعاقدين الحرية في الاتفاق على بنود العقد.

و باعتبار أن عقد الإيجار من العقود المدة، فهو عقد مؤقت بطبيعته، فبعد تحققه و ترتب آثاره على كل من طرفيه، فكذاك نجده يؤدي دورا حاسما في انقضائه، و ذلك أن استنفاد عقد الإيجار للمدة المحددة له يعد السبب الطبيعي لانقضائه و انتهائه، كما ينقضي عقد الإيجار بموت المؤجر مما يؤدي إلى عدم انتقال الإيجار إلى الورثة وفقا للقانون كما يمكن أن تكون هناك أسباب أخرى تؤدي إلى إنهاء العقد ذلك بطلب من الورثة إنهاء العقد لأسباب موضوعية تستدعي ذلك أو بطلب من المستأجر.

مما يترتب عن هذا الانقضاء التزامات تقع على كل من المؤجر برد بدل الإيجار على أساس الدفع الغير مستحق، والتزام على عاتق المستأجر ذلك عن طريق رد العين المؤجرة.

تتمحور الأهمية العلمية والعملية لموضوع عقود الإيجار وانقضائها حول فهم أساسيات هذا النوع من العقود التي لم تستوفي حقها من البحث، و كذا تحليل العوامل التي تؤدي إلى انتهائها، فمن الناحية العلمية يساهم البحث في هذا المجال في إغناء المعرفة والفهم حول قوانين وأحكام العقود الإيجارية ، أما من الناحية العملية فإن فهم عقود الإيجار وأسباب انقضائها يساهم في تعزيز الثقة والتفاهم بين المستأجرين والمؤجرين و اكتساب معارف خاصة أن هذا الموضوع مطروح على الساحة القضائية، ويقلل من حدوث النزاعات والمشكلات التي قد تنشأ عند انتهاء العقد.

ولهذا فان أسباب اختيارنا لهذا الموضوع تعود إلى أسباب ذاتية وموضوعية

أسباب ذاتية وهي الرغبة في دراسة هذا النوع من العقود، و كذا الرغبة الشديدة في الاطلاع على القوانين المنظمة لعقد الإيجار إلى آخر التعديلات التي أقامها المشرع الجزائري خاصة المتعلقة بانقضائها، فلقد لاحظنا نقص المراجع و البحوث التي تناولت هذا الموضوع كما أن الفقه القانوني قد قصر فيما يخص هذا الموضوع حيث لاحظنا انه لم يضحى بأهمية في مجال البحث و كذا تحرير مراجع لإيضاحه إزالة اللبس و الغموض عنه.

أسباب موضوعية ذلك للدور الذي يلعبه عقد الإيجار سواء من جانب الاقتصادي أو الجانب العملي، و التعرف على أهم الأسباب التي تؤدي إلى انقضائه، باعتبار انه الأكثر شيوعا بين الأشخاص ، فهو موضوع متجدد يحتاج إلى لدراسة مستمرة، و ظهر ذلك من خلال الإصلاحات و التعديلات التي جاء بها المشرع في ميدان الإيجار، و التي كان لها تأثير مباشر على موضوع بحثنا.

أما من حيث الدراسات السابقة و على الرغم من أهمية هذا الموضوع إلا انه يعاني من نقص في الدراسات العلمية و الأبحاث الأكاديمية المتعلقة به، و بالرغم من إن العديد من الدراسات تناولت موضوع الإيجار نذكر منها الطالبة: عروج فاطمة الزهراء تحت عنوان انتهاء عقد الإيجار ، إلا أن الأسباب الخاصة التي تؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار لم يتم التطرق إليها و لم يتم إدراجها بشكل واضح و لازل يعاني من نقص ملحوظ.

و لدراسة موضوع الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار ، يتبادر إلى أذهننا إلى طرح الإشكالية التالية: ما هي الأحكام الخاصة لانقضاء عقد الإيجار؟ وتتفرع هذه الإشكالية إلى إشكاليات فرعية تتمثل في:

- ما هي الأسباب التي تعتبر مبررا للمالك لإنهاء عقد الإيجار قبل انتهائه؟

- ما هي الإجراءات و الالتزامات التي تقع على عاتق كل من المؤجر و المستأجر؟

وقصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة و بغية الإجابة على التساؤلات المطروحة، فقد اعتمدنا على منهجين مع وجود تكامل و ترابط بشكل ينسجم مع محاور البحث ، حيث اعتمدنا بشكل أساسي على المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع، كما استعنا بالمنهج التأسيلي من خلال دراسة الجزئيات بغية الوصول إلى القاعدة العامة .

و للإجابة على الإشكالية الموضوع و تساؤلاتها الفرعية، ارتأينا تقسيم الدراسة إلى فصلين، حيث خصصنا (الفصل الأول) إلى انقضاء عقد الإيجار بدون طلب من المستأجر، بينما خصصنا في (الفصل الثاني) إلى انقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر، لنختم البحث بخاتمة نشير فيها لبعض الاستنتاجات و الاقتراحات و التوصيات.

الفصل الأول

انقضاء عقد الإيجار بدون

طلب من المستأجر

يعرف عقد الإيجار على أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة لقاء بدل معلوم، وبهذا فهو يعتبر من العقود الزمنية بل يعتبر نموذجا لهذه العقود، ولذلك فإن الزمن يعتبر عنصرا جوهريا في عقد الإيجار، فلا يمكن تصور عقد الإيجار منفصلا عن الزمن حيث أن الانتفاع يفترض مرور فترة زمنية معينة كما أن الزمن يعتبر مقياسا أداءات الطرفين، فيه تحدد قدر المنفعة التي يمكن المؤجر المستأجر منها وبالتالي تحدد على ضوءها الأجرة المستحقة لقاء هذا القدر من المنفعة التي يجب على المستأجر دفعها للمؤجر.

عقد الإيجار كغيره من العقود المدة، يجب أن يكون مؤقتا فلا يجوز تأبيده، فلا يمكن الفصل بين المنفعة والملكية بصفة دائمة، حيث يؤدي ذلك إلى إهدار حق الملكية ذاته هو الإنقاص من القيمة الاقتصادية مما ينعكس سلبا عن نظام الاقتصادي في المجتمع، ولذلك فإن تأقيت الإيجار وعدم تأبيده يتعلق بالنظام العام الاقتصادي لاتصاله بتصميم تنظيم الملكية. وبهذا يعتبر الزمن عنصرا جوهريا في انعقاده وفي أثره، حيث يلعب دورا مهما في انقضائه سواء كان بطريقة طبيعية لانتهاؤ العقد ذلك بانتهاء مدته ويكون بذلك دون طلب المستأجر، كما قد يكون بوفاة المؤجر.¹

و من خلال ما سبقت الإشارة إليه و لغاية دراسة هذا الفصل، سنتناول فيه كبداية انقضاء عقد الإيجار بانتهاء مدته (المبحث الأول)، و ما يلي من ذلك من انقضائه بوفاة المؤجر (المبحث الثاني).

¹ - نبيل إبراهيم، العقود المسماة، الإيجار، ج 2، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، 1998، ص 312.

المبحث الأول

انقضاء عقد الإيجار بانتهاء مدته

كما قلنا سابقا أن عقد الإيجار من ضمن العقود المدة، حيث ينتهي نهاية طبيعية بانقضاء مدته التي يتم تحديدها من طرفي العلاقة الإيجارية ، و تكون إما بواسطة اتفاق سواء بضرورة توجيه التنبيه بالإخلاء أو بدون تنبيه، أو بتحديد القانون شكل استثنائي حدا أقصى لا ينبغي تجاوزه كما هو الحال مع الولي و الوكيل بوكالة عامة.

و لهذا نقول أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته و هذا ما سنحاول دراسته حيث يتعين علينا بداية التطرق إلى عنوان القانون لا يحدد المدة ، و إلى تحديد المدة بواسطة قانون (الفرع الثاني).

المطلب الأول

القانون لا يحدد المدة

القانون كقاعدة عامة لا يحدد حدا زمنيا نهائيا أو مدة قصوى لإيجار فالطرفان هما من يتوليان ذلك بكل حرية ، فقد يكون اتفاق على تحديد مدة معينة ينتهي بمقتضاها الإيجار دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء ذلك استنادا لنص المادة **469** مكرر **1**، باعتبار أن التنبيه ليس مشروط في العقد، لكن قد يقع العكس و هو اتفاق بين طرفي العلاقة الإيجارية بضرورة توجيه التنبيه بالإخلاء ذلك لكي لا يكون فجائيا. وعليه يستلزم منا تبيان كيفية انقضاء عقد الإيجار بمجرد انتهاء مدته بدون اتفاق على التنبيه بالإخلاء(الفرع الأول) ، كما قد ينقضي بانقضاء مدته باتفاق على وجود التنبيه بالإخلاء(الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإيجار ينتهي بدون تنبيه بالإخلاء

ينقضي عقد الإيجار كقاعدة عامة دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، وهذا الأخير هو إنذار مسبق بانتهاء الإيجار يتعين القيام به قبل الإنهاء بشهرين¹، ذلك استنادا لما جاءت به المادة 469 مكرر 1 من ق م ج التي تنص " على انه ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليه دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء "².

تحليلا للمادة أعلاه نفهم أن العقد ينتهي بمجرد انقضاء المدة المتفق عليه والمحددة في العقد دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، ما دام التنبيه ليس مفروض في العقد، فإن المشرع كرس هذا الحكم بنصوص خاصة.

فإذا حدد المتعاقدان مدة لسريان العقد فائه ينتهي بمجرد انتهائها دون الحاجة للتنبيه أو إجراء آخر طالما أنهما لم يشترطان ذلك فإذا بقي المستأجر دون رضا المؤجر كان شغله للعين بدون سند وتكون يده عليها يد غاصب فيحكم بإخلائه ويكون الحكم مشمولاً بالإنفاذ المعجل كما يحكم بالتعويض حتى ولو تعذر على المؤجر الانتفاع بالعين لقوة قاهرة إذا المستأجر يعد مغتصبا فيلزمه الضمان.³

1 - سرايش زكريا، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الأول، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017، ص28.
2- الأمر 58-75، المؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.رج العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، الملغى بموجب القانون رقم 07-05 الصادر بتاريخ 13 ماي سنة 2007 المعدل و المتمم.
3- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الجزء الأول، المجلد السادس، منشورات الحلبيّة الحقوقية، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1962، ص ص.759-761.

فَعَقْدُ الْإِيجَارِ يَنْتَهِي بِمَجْرَدِ انْتِهَاءِ مَدَّتِهِ، سِوَاءَ تَمَّ كِتَابَتُهُ بِشَكْلِ رَسْمِيٍّ أَوْ لَمْ يَتَمَّ ذَلِكَ وَفَقًّا لِلْمَادَّةِ 467 مِنَ الْقَانُونِ الْمَدْنِيِّ يَجِبُ أَنْ يَكُونَ عَقْدُ الْإِيجَارِ كِتَابَةً وَيَتَطَلَّبُ وُجُودَ تَارِيخٍ ثَابِتٍ، وَفِي حَالَةِ عَدَمِ وُجُودِ تَارِيخٍ ثَابِتٍ، يَعْتَبَرُ الْعَقْدُ غَيْرَ صَحِيحٍ وَبَاطِلٍ، وَبِالتَّالِيِ يُمْكِنُ اسْتِنْتِاجُ أَنَّ الْقَانُونَ الْجَدِيدَ يَنْفِي وُجُودَ الْعَقْدِ الشَّفْهِِيِّ أَوْ الْعَقْدِ الْعَرْفِيِّ لِلْإِيجَارِ، وَهَذَا يَخْتَلِفُ عَنِ الْمُمَارَسَةِ السَّابِقَةِ فِي الْقَانُونِ الْقَدِيمِ.

وَبِمَوْجِبِ الْمَادَّةِ 469 مَكْرَرِ 1 مِنَ الْق م ج يَنْتَهِي الْعَقْدُ تَلْقَائِيًّا عِنْدَمَا يَتَمَّ تَحْدِيدُ مَدَّتِهِ بِشَكْلِ مَطْلُوقٍ، سِوَاءَ تَوَصَّلَ الطَّرْفَانِ إِلَى اتِّفَاقٍ بِتَأْجِيرِ لَفْتَرَةٍ قَصِيرَةٍ مِثْلَ شَهْرٍ أَوْ لَفْتَرَةٍ أَطْوَلٍ مِثْلَ سَنَةٍ دُونَ الْحَاجَةِ لِشَرْطِ إِشْعَارِ الطَّرْفِ الْآخَرَ بِالْإِخْلَاءِ قَبْلَ انْتِهَاءِ الْمَدَّةِ، وَبِالتَّالِيِ يَعْتَبَرُ الْإِيجَارُ مَنْتَهِيًّا قَانُونِيًّا فِي هَذِهِ الْحَالَةِ.

وَفِيمَا يَتَعَلَّقُ بِتَفْسِيرِ إِرَادَةِ الْأَطْرَافِ أَكَّدَتِ الْمَحْكَمَةُ الْعَلِيَا أَنَّهُ يَجِبُ عَدَمُ تَفْسِيرِ الْأَقْوَالِ الصَّرِيحَةِ بِمَا يَتَعَارَضُ مَعَهَا، وَهَذَا يَشْمَلُ الْإِشْعَارَ الْإِلْزَامِيَّ لِإِشْعَارِ الطَّرْفِ الْآخَرَ بِالْإِخْلَاءِ وَأَوْضَحَتِ الْمَحْكَمَةُ أَنَّ الْقَضَاءَ بِصُورَةٍ مُخَالِفَةٍ لِذَلِكَ يَعْذَرُ لِقَانُونِ، وَتَوَصَّلَتِ الْمَحْكَمَةُ إِلَى هَذَا الْقَرَارِ فِي الْقَضِيَّةِ رَقْمَ 29500 فِي تَارِيخِ 06/12/1991، حَيْثُ أَكَّدَتِ أَنَّ عَقْدَ الْإِيجَارِ يَنْتَهِي تَلْقَائِيًّا بِانْتِهَاءِ الْمَدَّةِ الْمَحْدَدَةِ فِيهِ دُونَ الْحَاجَةِ لِإِشْعَارِ بِالْإِخْلَاءِ.¹

فَالْقَاضِي الْأَسْتَعْجَالِي فِي هَذِهِ الْحَالَةِ غَيْرُ مُخْتَصِّ بِالْحُكْمِ بِالْإِخْلَاءِ، لِأَنَّهُ يَتَعَرَّضُ فِيهَا بِذَلِكَ الْحُكْمِ فِيمَا إِذَا كَانَ هُنَاكَ تَجْدِيدُ ضَمْنِيَا أَوْلَا، وَهَذَا يُمْسُ بِأَصْلِ الْحَقِّ إِنَّمَا لِقَاضِي الْأُمُورِ الْأَسْتَعْجَالِيَّةِ أَنْ يَضَعَ الْعَيْنَ تَحْتَ الْمُرَاقَبَةِ الْجَزَائِيَّةِ لِغَايَةِ حُكْمِ الْمَحْكَمَةِ فِي هَذَا الشَّأْنِ.²

1 - المحكمة العليا(الجزائر)، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 29500، الصادر بتاريخ 07-02-1983، المجلة القضائية العدد الأول، الجزائر، 1983.

2 - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 762.

حيث لا يجوز للمؤجر رفع دعوى الطرد في حق المستأجر أمام قاضي الأمور الاستعجالية إلا بعد انقضاء مدة الإيجار، فرفعها قبل انتهاء مدة الإيجار يؤدي إلى رفضها رفضاً حتمياً باعتبارها سابقة لأوانها، فأصل في عقد الإيجار تعيين الإطراف العلاقة الإيجارية أجل محدد للتنبيه بإخلاء، لكن كاستثناء عن هذا قد لا يتفقا على تحديد ميعاد معين للتنبيه ، ففي حالة إغفال أحدهما عن الميعاد وجب العودة إلى نية المتعاقدين، فإذا قصد من ذلك ألا يكون هناك ميعاد معين للتنبيه، جاز توجيهه في أي وقت شريطة أن يتم ذلك قبل انقضاء مدة العقد حيث يرى بعض الفقهاء انه في حاله تجديد ميعاد لتوجيه التنبيه بإخلاء وجب الالتزام بأجال القانونية، حيث يجب أن يتوفر شرطين هما :

- أن يتم توجيه التنبيه بالإخلاء في المواعيد المتفق عليها.

- أن يوجه للطرف الآخر قبل انقضاء مدة الإيجار.¹

الفرع الثاني

الاتفاق على وجوب التنبيه بالإخلاء

التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني من جانب واحد، لا بد أن تجتمع ضمنه الأركان العامة الواجب توفرها في التصرفات القانونية، من توافر للرضا، بأن تكون الإرادة موجودة حرة و سليمة متجهة إلى إنهاء عقد الإيجار القائم ، وهذا الأخير هو المحل، ويمكن السبب في الإرادة المتطلبة قانوناً و ما تحمله من دوافع ترمي لوضع حد لعقد الإيجار.²

¹-عروج فاطمة الزهراء، قاسمي أحلام، انتهاء عقد الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة أكلي محمد اولحاج ، البويرة، 2016، ص.16.

² - جعود كمال، محاضرات في العقود الخاصة ، التنبيه بالخلاء في إيجار الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري و ماله ، مطبوعة موجهة إلى طلبة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2 ، ص131 .

يلجأ المؤجر إلى تنبيه بالإخلاء وان لم يكن واجبا عليه هذا التنبيه ، ما دام هذا التنبيه غير مشروط ، لكن قد يلجأ في بعض الأحوال لهذا إجراء لأغراض عملية ، فقد يقصد من التنبيه الإخلاء أن يظهر نيته في انه لا يريد تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا بعد انتهائه، كما قد يقصد منه أن يبين انه يقبل تجديد الإيجار على أن ترفع الأجرة إلى مبلغ معين يذكر في التنبيه، أو على أن تعدل بعض الشروط العقد بطريقه توضح في التنبيه.

كذلك فإذا سكت المستأجر بقي بالعين مؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار أمكن تأويل ذلك بان الإيجار قد جدد تجديدا ضمنيا بالأجرة الجديدة أو بالشروط الجديدة غير أن المتعاقدين قد يحددان مدة الإيجار ولكن يشترطان أن العقد لا ينتهي بانقضاء هذه المدة إلا إذ نبه احد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين ، و إلا تجدد الإيجار لمدة أخرى وهو الذي يقع غالبا في عقود الإيجار .

وعلى ذلك لا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة المحددة كما في الحالة الأولى (الفرع الأول) بل لابد من تنبيه من احد الطرفين على الآخر بالإخلاء في اجل محددة فإذا حصل التنبيه انتهى الإيجار بالانقضاء المدة.¹

أما في ظل القانون الجديد فقد جاء واضحا بخصوص هذه المسألة و صريحا، بمعنى أن كل من المادة 474 من الق م ج التي تنص على "وجوب التنبيه بالإخلاء كإجراء" و المادة 475 من الق م ج التي تحدد "أجال توجيه التنبيه بالإخلاء ومدد التنبيه " في خبر كان.

و النتيجة أصبح في القانون الجديد لا مكان لإجراء التنبيه بإخلاء و أكثر من ذلك جاء في نص المادة 496 مكرر 1 من القانون المدني الجديد التي تنص " ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء" .

¹-عبد الرزاق احمد السنهوري ،مرجع سابق ،ص ص 761-762 .

فالمشرع لم يصل إلى هذه النتيجة هكذا بصفة فجائية ، و إنما مهد لإلغاء هذا الإجراء و ذلك عن طريق وضعه لمواد قانونية سابقة تحدد شكل عقد الإيجار ، بحيث اعتبر كل عقد غير مكتوب باطل ، بمعنى استوجب كتابة عقد الإيجار من اجل تحديد مدته بهذا لكي لا يطرح أي إشكال فيما يتعلق بمسألة إنهاء عقد الإيجار.¹

المطلب الثاني

القانون يحدد مدة قصوى لعقد الإيجار

الأصل هو تصرف ذوي الشأن في ممتلكاتهم و إدارتها، و مع ذلك قد يكون هناك أشخاص يحظون بحق الإدارة عن طريق تفويض من المالك الأصلي، و يعتبر هؤلاء الأشخاص الوكلاء الذين يتمتعون بالقدرة على ممارسة هذا الحق نيابة عن المالك، حيث يمكن أن يكون هذا الوكيل وكيلا اتفاقيا و يمكن أن يكون أيضا وكيلا قانونيا كالولي، غير انه لا يجوز لمن له حق الإدارة إبرام عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات كحد أقصى وهذا ما تناوله المشرع الجزائري في نص المادة 468 من ق م ج من ق 07 - 05 المعدل والمتمم.²

وعلى ضوء هذا سنتطرق بداية إلى الولي (الفرع الأول)، كما سنتناول الوكيل بوكالة عامة(الفرع الثاني).

¹- عماد، التنبيه بالاحلاء ، مايو 2018، تم الاطلاع عليه بتاريخ 10/ 03 / 2023 على الساعة 13: 00 مساء، في الموقع :

²-المادة 468 من قانون 07-05، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الفرع الأول

الولي

لقد اخضع المشرع الجزائري عديمي و ناقصي الأهلية للأحكام الولاية والوصاية أو القوامة ، وفقا لمقتضيات المادة 44 من ق م ج التي جاء نصها كالآتي : "يخضع فاقدو الأهلية و ناقصوها ،بحسب الأحوال للأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة ،ضمن الشروط ووفقا للقواعد المقررة في القانون " .

أولاً: المقصود بالولي

الولي هو الشخص الذي يتولى الإشراف على أمور القاصر و إدارة أمواله، يعتبر الشخص عديم الأهلية إن لم يبلغ من العمر 13 سنة، ويعتبر ناقص الأهلية إذ لم يتجاوز سن التميز و لم يبلغ سن الرشد ، وفي الحالتين لا يستطيع عديموا الأهلية أن يباشروا التصرفات القانونية بأنفسهم أو لا يصلحون لمباشرة بعضها البعض ، لذا اخضع القانون هؤلاء الأشخاص لسلطة أشخاص آخرين تكون لهم سلطة مباشرة هذه التصرفات نيابة عنهم ولحسابهم ، و هذا ما يعرف بالولاية على المال، و يقصد بالولاية على المال السلطة القانونية لشخص في مباشرة التصرفات القانونية باسم غيره ، تختلف الولاية على المال عن النفس ، فالأولى تتعلق بالمال القاصر من حيث إدارته وهذا ما بهمنا في هذا الموضوع ولحماية القاصر منح المشرع الجزائري إدارة أمواله والتصرف فيها للوالي ، ويقصد به الأب وبعد وفاته تحل محله الأم قانونا طبقا لنص المادة 87 ف1 من ق ا ج .

غير أن الوفاة ليست بسبب الوحيد لانتقال الولاية على القاصر من الأب إلى الأم ، قد تنتقل الولاية كذلك من الأم و الأب حي في حالات معينة كغياب الأب و حصول مانع له أوفي حالة الطلاق أوفي حاله عجز الوالي أو الحجر عليه وإسقاطا الولاية عنه .¹

غير أن المشرع الجزائري لم ينص في القانون الأسرة على الشروط واجب توفرها في الوالي لذا نرجع أحكام الشريعة الإسلامية ، حيث اشترط توفر مجموعة من الصفات في الوالي حيث يجب أن يكون بالغاً عاقلاً، متحداً في الدين مع القاصر، أميناً عليه غير مفسد ولا مفرط في رعايته.²

ثانيا : حكم الوالي في الإيجار

بالرجوع لنص المادة 468 مكرر من ق م ج التي تنص: " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، إذا عقد الإيجار أطول من ذلك تخفض المدة لثلاث سنوات".

يفهم من النص أنه يجوز للشخص الذي لا يملك إلا حق القيام بإعمال الإدارة أن يبرم عقود الإيجار، غير انه لا يجوز له أن يبرم عقد الإيجار لمدته تزيد عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك. و في حالة ما إبرام عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فانه يسري لمدة ثلاث سنوات ولا يعتد بالمدة الزائدة عنها .

¹- نسيج نسيمة، «حماية أموال القاصر في القانون الجزائري»، المجلد 04، مجلة المنار للبحوث القانونية و السياسية، العدد 01، جامعة تلمسان، 2017، ص.80.

²-المرجع نفسه، ص، 81.

ولا يخفى علينا أن الولي له الحق إدارة أموال من هو تحت ولايته ، حيث جاء في نص المادة 88 من قانون الأسرة التي تنص : " على أن الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحارس ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية إيجار عقار لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد " ¹.

واشترطت هذه المادة على الولي ضرورة الحصول على ترخيص من الجهة القضائية المختصة لإبرام عقد إيجار يرد محله على أموال القاصر ممن تحت ولايته إذا زادت مدته عن ثلاث سنوات المنصوص عليها أو امتد الإيجار لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد. وفي حالة استجابة الجهة القضائية لطلب الوالي فان عقد الإيجار يكون قد تحصن من قابليتها للأبطال التي أقرتها المادة 468 من القانون المدني أما في حالة إبرام الولي للعقد دون إذن قضائي فان مدته لا تكون سارية إلا في حدود ثلاث سنوات. ²

¹- القانون رقم 84-11، المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل09 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، بالأمر رقم 02-05 المؤرخ في 27 فيفري 2005، ج ر ج، عدد 15، الصادرة بتاريخ في 27 فبراير، 2005.
² - ناجية بن عود، «المدة في عقد الإيجار وفق آخر تعديلات في التشريع الجزائري»، المجلد 09، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 01، جامعة مستغانم، 2018، ص ص378-403.

الفرع الثاني

وكيل بوكالة عامة

تعد الوكالة أداة أساسية في الحياة القانونية تساهم في تطور النشاط القانوني، من خلالها يستطيع الشخص القيام بالتصرفات القانونية دون أن يضطر لحضور حقيقي من جانبه، فيكون حاضرا حكما بواسطة وكيل. وهذا ما سيتم إيضاحه في هذا الفرع.

أولاً: المقصود بالوكالة

الوكالة هي تفويض شخص لشخص آخر للقيام بالتصرف قانوني باسمه و لحسابه أي لحساب الوكيل(المادة 571 ق م) ، و من ثم فإن الوكالة محلها تصرف قانوني لا مادي ، فإن كان المحل يتضمن عملا ماديا كنا بصدد مقاوله و ليس وكالة، والوكالة هي جزء من النيابة فهي تمثل النيابة العقدية، فالنيابة بشكل عام قد تجد مصدرها في القانون أو الحكم القضائي أو الاتفاق، و هذا الأخير هو الذي يمثل الوكالة .

والوكالة تكون نيابة و هذا هو الأصل إذا كان الوكيل يعمل باسم الموكل بحيث تتصرف آثار العقد الذي يبرمه إلى الموكل مباشرة، أما إذا اوجب الموكل على الوكيل أن يعمل باسمه ففي هذه الحالة نكون بصدد وكالة غير نيابية بحيث يبرم الوكيل التصرف باسمه الخاص بحيث يبرم الوكيل التصرف باسمه الخاص وبهذا تتصرف آثار العقد إلى الموكل بموجب عقد آخر.

ثانياً: شروط صحة الوكالة

يجب لانعقاد الوكالة أن يتوافق الإيجاب والقبول على عناصر الوكالة، فيتم التراضي بين الموكل و الوكيل على ماهية العقد والتصرف القانوني الذي يقوم به الوكيل والأجر الذي يتقاضاه هذا الأخير إذا كان هناك اتفاق على تنفيذ الوكالة مقابل اجر معين.

ومن ثم فلا تكون وكالة إلا إذا تراضى الموكل والوكيل تراضياً فعلياً قبل إن يقوم الوكيل بالتصرف القانوني محل الوكالة، من جانب آخر لم يضع المشرع نصاً خاصاً بالأهلية لإبرام عقد الوكالة سواء بالنسبة للموكل أو الوكيل،

بل ترك ذلك للقواعد العامة بحيث يتعين كمبدأ عام أن تتوفر في الموكل الأهلية الكاملة لمباشرة الحقوق المدنية المحددة وفقاً للمادة 40 من قانون مدني أي 19 سنة ، ما دام أن العمل أو التصرف القانوني محل الوكالة إنما يعقده الوكيل باسم الأصيل و أن جميع الآثار تتصرف إليه.

بحيث يكفي في الوكيل سن التمييز طالما لا تتصرف آثار الوكالة إليه ، وعليه يجب أن يكون الموكل متمتعاً بالأهلية الكاملة وقت الوكالة وإلا كانت باطلة، كما لا تصح الوكالة إذا كان الموكل أهلاً وقت التوكيل وفقد الأهلية وقت تنفيذ العقد بأن صدر حكم بالحجر عليه فإذا نفذ الوكيل حينئذ الوكالة فلا ينصرف اثر العقد الذي ابرمه الوكيل إلى الموكل .

وإذا كان الوكيل ناقص الأهلية جاز له وحده إبطال عقد الوكالة، فإذا لم يطلب الإبطال وتعاقد مع الغير كان تعاقده صحيحاً ونفذ في حق الموكل دون أن يستطيع الموكل أن يتمسك بإبطال عقد الوكالة ، ولا الغير الذي تعامل معه الوكيل بإبطال الوكالة.¹

1 - قماز ليلي، عقود المنفعة و العمل ، محاضرات في العقود الخاصة ، ملقاة على طلبة السنة الثالثة ليسانس ، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، وهران، 2021-2022 ، ص20 .

حيث يعتبر عقد الوكالة من العقود الرضائية وهذا وباستقراء المادة (572) من القانون المدني التي تنص: " على انه يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك ."

ثالثا: أنواع الوكالة

تصنف الوكالة بالنظر إلى تصرفات القانونية التي تكون محلا لها إلى نوعين وكالة عامة و وكالة خاصة، وهذا طبقا لنص المادة 573 و 574 من الق م ج.

أ- الوكالة العامة :

طبقا للمادة 573 من القانون المدني: "الوكالة العامة هي تلك التي ترد بألفاظ عامة، فلا يعين فيها نوع التصرف القانوني، فحينئذ لا تخول هذه الوكالة للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود أو الأعمال الإدارية¹، دون القيام بعمل من أعمال التصرف، ومن أمثلة أعمال الإدارة الواردة في المادة التي ذكرناها سابقا الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، أعمال الحفظ والصيانة، كما تمتد الوكالة العامة إلى أعمال تصرف إذا كانت أعمال الإدارة تقتضيها.

ب- الوكالة الخاصة:

طبقا للمادة 574 من القانون المدني لا بد من وكالة خاصة لكل عمل من أعمال التصرف فتكون وكالة خاصة في البيع أو الشراء أو الهبة، و ما إلى ذلك، هنا يجوز أن تكون الوكالة الخاصة بنوع واحد من تصرفات أو تشمل طائفة منها، وفيما يتعلق بالمعوضات كالبيع يصحح أن ترد الوكالة دون تحديد للمحل الذي يقع عليه البيع، فيوكل شخص لشخص آخر بيع أمواله وحينئذ لا يمكن له إبرام أي تصرف آخر غير البيع.

¹ -- المحكمة العليا(الجزائر)، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 70901، الصادر بتاريخ 16-12-1990، المجلة القضائية العدد الرابع، 1990 : "الوكالة الواردة بألفاظ عامة والتي التخصيص فيها لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون".

كما يجوز أن يوكله في بيع عقار أو مال معين، أما بالنسبة للتبرعات (الهبة، الإبراء من الدين...) فيجب أن تكون الوكالة خاصة في نوع التصرف و محله، فيعين الموكل للوكيل المال الذي وكله بهبته أو الدين الذي وكله في الإبراء منه.

و الوكالة الخاصة سواء بالمعاوضة أو التبرعات يجب عدم التوسع في تفسيرها طبقاً للمادة 574 فقرة 3 قانون مدني، التوكيل في الإبراء من دين لا يخول للوكيل حوالة ذلك الدين، إلا أن الوكالة سواء كانت عامة أو خاصة تشمل ما تقتضيه من توابع ضرورية.

فالوكالة في الإيجار مثلاً تشمل تسليم العين المؤجرة، و ترجع هذه التوابع إلى طبيعة

التصرف و إلى ما جرى عليه العرف و إلى إرادة الطرفين.¹

¹ - قمار ليلى، المرجع السابق، ص22.

المبحث الثاني

انقضاء عقد الإيجار بوفاة المؤجر

يعتبر عقد الإيجار من العقود التي يمتد أثرها عبر الزمن ، و لذلك فان احتمال وفاة احد طرفي العقد أثناء سريان عقد الإيجار من الأمور التي تحدث كثيرا ، ذلك كان إلزاما على المشرع أن يتطرق إلى حكم هذا الوضع، وهو ما نص عليه في المادة 469 مكرر من الق م ج التي تنص على انه : " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة " ، و بالنتيجة فان عقد الإيجار لا ينصرف إلى الخلف العام للمؤجر حسب هذه المادة كاستثناء ، لكن بالرجوع لنص المادة 108 ق م ج التي تنص على انه : "ينصرف العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام ،كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث " .

وعليه سنتناول في هذا المبحث كبدائية القاعدة المتمثلة في انصراف آثار العقد إلى الخلف العام (المطلب الأول) و ما يلي ذلك من حقوق المستأجر في حالة استحقاقه للتعويض قبل الوفاة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

القاعدة هي انصراف آثار العقد إلى الخلف العام

انصراف آثار العقد إلى الخلف العام معناه المفروض أن تنتقل جميع آثار العقد الذي يبرمه المتعاقد إلى ورثته، و للموصى له بجزء مجموع المال عن طريق الوصية وهذا ما نظمته المادة 108 من القانون المدني الجزائري، لكن هذا المبدأ لديه حدود يتوقف عندها.

بمعنى أن هذه القاعدة وردت عليها استثناءات خصصت عمومها وقيدت مطلقها، وهذه الحالات الاستثنائية لا تنصرف فيها آثار العقد إلى الخلف العام فلا يستطيع الورثة الحلول محل مورثهم.

و لغاية دراسة هذا المطلب يتعين أولاً التطرق إلى مفهوم الخلف العام (الفرع الأول)، و إلى الاستثناءات الواردة في نص المادة 108 ق م ج (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم الخلف العام

تنصرف آثار العقد مباشرة إلى طرفيه و يصبح كل منهما دائن و مدين ذلك طبقاً لنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري، غير أن هذا المتعاقد لا يمثل نفسه فقط بل يمثل خلفه العام و بهذا تنتقل الحقوق و الالتزامات العقد إلى الخلف العام الذي يخلف سلفه في ذمته المالية أو جزء منها، باعتبارها مجموعة من أموال تنتقل أما عن طريق الميراث أو الوصية.

أولاً: المقصود بالخلف العام

بموجب المادة 108 من ق م ج التي تنص: "ينصرف اثر العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام ما لم يمنع القانون أو طبيعة التعامل ذلك، ومع مراعاة قواعد الميراث"، و بهذا فان الخلف العام هو من يخلف السلف في ذمته المالية أو جزء منها، فيحيل الخلف محل السلف بالنسبة للحقوق والواجبات المكونة للذمة المالية.

و بعبارة أخرى فإن الحقوق التي يكتسبها الخلف والواجبات التي يتحملها ليست له ولا عليه من حيث الأصل وإنما تلقاها لكونه حل محل السلف، ويلزم الخلف بالعقد لان السلف كان ملزم به وقد استخلفه في حقوقه وواجباته ، فالخلف إذن يمارس ويتمسك بحقوق السلف وواجباته وليس بحقوقه الشخصية .

وهذا هو أساس انصراف آثار العقد للخلف العام ، ولقد استلهم المشرع هذا الحكم من القانون الفرنسي الذي يرى أن الخلف يخلف السلف في ذمته المالية فيكمل شخصيته فيما يتعلق بالمعاملات المالية ما على الغير وبموجب المادة 1221 من القانون المدني الفرنسي يفترض في الشخص انه تعاقد على حسابه ولحساب وراثته وخلفه من العقد أو من طبيعة التعامل خلاف ذلك.¹

ثانيا: طرق تحقق الخلافة العامة

تنتقل الخلافة العامة بعدة طرق منها :الميراث و الوصية . فالذي يخلف غيره في الذمة المالية كلها هو الوارث و الذي يخلفه في جزء شائع من التركة هو الوصي له.

أ- انتقال الحقوق بالنسبة للوارث عن طريق الميراث :

تنتقل بالميراث جميع الحقوق المالية سواء كانت حقوق عينية أو شخصية أو معنوية فالحقوق التي للمتوفى في ذمة غيره تلحق بأموال التركة . و هي حق للدائن ،وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية و حقوق عينية تبعية ،و للحقوق العينية نوعان :حق الملكية و الحقوق المتفرعة عن الملكية أما الحقوق العينية التبعية تتمثل في:الرهن بنوعيه و حق التخصيص و حق الامتياز .²

1 - علي فيلاي،الالتزامات، النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر و التوزيع،الجزائر ، 2001، ص ص 323-324 .
2 - رافد فاطمة،« حدود انتقال آثار العقد إلى الخلف العام في التشريع الجزائري »، مجلة علمية محكمة،قسم العلوم القانونية،العدد 16،جوان 2014 ،ص ص 138-139 .

ب- انتقال الحقوق بالنسبة للموصى له عن طريق الوصية :

تنتقل الخلافة العامة أيضا بالوصية، وهي خلافة اختيارية تتوقف على إرادة الموصى و قبول الموصى له و إجازة الورثة أيضا. وقد أرسى فقهاء الشريعة الإسلامية الوصية على دعائم و مقومات ، وأحاطوها بحزمة من الأحكام ، جعلت منها نظاما قانونيا متكاملًا ، وكذلك التشريعات الوضعية ومن بينها المشرع الجزائري و قد عرفها في المادة 184 من ق أ ج ، التي تنص أن "الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع " .

الفرع الثاني

الاستثناءات على القاعدة

تتمثل الاستثناءات الواردة على المادة 108 من القانون المدني الجزائري أن قاعدة انصراف آثار العقد إلى الخلف العام وردت عليها استثناءات لا تتصرف فيها آثار العقد إلى الخلف العام القانون ، و طبيعة التعامل ، و إرادة المتعاقدين .

أولاً: القانون

قد يمنع القانون في بعض الحالات، وعلى وجه الاستثناء انصراف آثار العقد إلى الخلف العام، وعلى سبيل المثال تقضي المادة 439 من ق م: "تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء. . . في هذه الحالة تتصرف آثار عقد الشركة إلى الخلف العام، حيث أن موت أحد الشركاء يؤدي إلى انقضاء عقد الشركة.

و تنص المادة 852 من ق م كذلك على أن : " ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررًا للحياة المنتفع ، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين " ، في هذه الحالة كذلك لا تتصرف آثار العقد إلى الخلف العام، حيث يترتب على موت المنتفع انقضاء حق الانتفاع.

ثانيا: طبيعة التعامل

قد لا تتفق طبيعة التعامل مع انتقال آثار العقد ، من ثم لا تتصرف آثاره إلى الخلف العام، و هذا هو وضع الإيراد مدى الحياة ، حيث نصت المادة 613 من ق،م : "يجوز للشخص أن يلتزم بان يؤدي إلى شخص آخر مرتبا دوريا مدى الحياة بعوض أو غير عوض....".
كما أن حق النفقة حق شخصي غير قابل للانتقال و تمنع طبيعة التعامل كذلك انتقال آثار العقد إلى الخلف إذا كان شخص المتعاقد المتوفى محل اعتبار ، كالعامل أو الرسام أو المحامي أو الوكيل ، ففي كل هذه الحالات كلها يؤدي موت المتعاقد إلى انقضاء العقد.¹

ثالثا: إرادة المتعاقد

بمعنى الاتفاق على أساس أن العقد شريعة المتعاقدين ، فإذا اتفق السلف قبل موته على عدم انتقال الحقوق و الالتزامات المترتبة على العقد ، فان ذلك مؤداه أن هذه الحقوق و الالتزامات لا يجوز انتقالها إلى الخلف العام و هذا السبب رغم أن المادة 108 من ق م ج لم تنص عليه إلا انه يتعارض و القواعد العامة و بتالي يجب إضافته للسببين المنصوص عليهما ، وعلى الرغم من عدم وجود هذا الاستثناء في نص المادة المذكورة أعلاه إلى إننا نستند إلى قاعدة العقد شريعة المتعاقدين فليس هناك ما يمنع من الاتفاق على هذا الاستثناء .

¹ -علي فيلالي ، المرجع سابق ، ص325 .

المطلب الثاني

حقوق المستأجر في حالة استحقاقه للتعويض قبل الوفاة

حق المستأجر في الحصول على التعويض من المؤجر قبل الوفاة تعني استحقاق المستأجر للتعويض في ظل وفاة المؤجر و بهذا يتبع المستأجر التركة لاستفاء التعويض ، و بهذا يحق لورثته الحصول على تعويض عن الفترة المتبقية من العقد ولكن قبل توزيع التركة ، و يجب على ورثة المستأجر تسديد جميع الديون المستحقة على المستأجر، و تطبيقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي وضعت قاعدة "لا تركة إلا بعد سداد الديون " فان التزامات المورث لا تنتقل إلى ورثته ، بل تبقى تلك الالتزامات محصورة على التركة فقط دون أن تنتقل إلى الذمة المالية للورثة، مع الإشارة إلى أن التركة لا تنتقل إليهم إلا بعد سداد الديون المورث ، وهذا خلافاً للقانون الفرنسي الذي يعتبر الوارث امتداداً للمورث إذا ما قبلها دون تحفظ بحيث يلتزم في هذه الحالة بالالتزامات مورثه.¹

و هذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب من خلاله سنتناول القاعدة العامة و هي لا تركة إلا بعد سداد الديون و هي القاعدة التي تستخدم عادة لحماية حقوق الدائنين (الفرع الأول)، كما سنتطرق إلى الاستثناء و هو أن المورث غير ملزم بديون الوارث (الفرع الثاني).

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط9، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون، الجزائر، 2015، ص 85.

الفرع الأول

المقصود من قاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون

يقصد من هذه القاعدة أن التركة لا تكون ملكا خالصا للورثة بعد تنفيذ الالتزامات التي كانت في ذمة المورث ، برغم من انتقال ذلك بمجرد الوفاة ، فالخلف لا يسأل في أمواله الخاصة عن وفاء بالديون والالتزامات التي كانت في ذمة السلف ، لان هذه الالتزامات لا تنتقل إلا في حدود أموال التركة، وهو الأمر الذي لا يمنع انتقال أموال التركة إلى الخلف العام لحظة الوفاة وعليه متى تم استيفاء الديون وتنفيذ الالتزامات في حدود التركة خلصت إلى الخلف العام .

إذن تنتقل التركة إلى الخلف العام بمجرد وفاة السلف ، أما ملكيتها خالصة فلا تكون إلا بعد سداد الديون ، عملا بقاعدة لا تركة إلا بعد انسداد الديون ، والتي تؤكد فكرة ارتباط انتقال الحقوق بتنفيذ الالتزامات ، وبهذا نكون قاعدة انتقال التركة بمجرد الوفاة متوافقة مع قاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون فالأولى توفر حماية للورثة والثانية توفر حماية لدائني السلف .

فإذا كان المستأجر دائما بتعويض حق له المطالبة به في حدود قيمة التركة، فإذا كانت كافية للوفاء به فيكون قد تحقق غرضه وما بقي يؤول إلى الورثة، أما إذا كانت غير كافية فلا يستطيع مطالبة ورثة المؤجر في أموالهم الخاصة، ونلخص من هذا أن الحقوق تنتقل إلى الخلف العام كلما كانت قابلة لذلك، فهي لا تنتقل إلا بعد تنفيذ الالتزامات.¹

1 - محمد بدر الدين، «مركز الخلف العام» ، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد 01 ، جانفي 2019 ، ص ص 321 إلى 323 .

و بهذا فان استحقاق المستأجر لتعويض يكون في حدود التركة بعد وفاة المؤجر وفقاً للقانون الجزائري تتعلق بحقوق المستأجرين في حالة وفاة المؤجر قبل انتهاء عقد الإيجار، وفقاً لهذه الفكرة يتم منح المستأجر أو ورثته حق التعويض عن الفترة المتبقية من العقد.

ومع ذلك يوضح القانون الجزائري أيضاً أن حق المستأجر في التعويض يقتصر على حدود التركة هذا يعني أن المبلغ المتوفر في التركة يُستخدم لتسديد الديون المستحقة على المستأجر أو لدفع التعويض المستحق، وإذا كانت قيمة التركة غير كافية لسداد جميع الديون أو دفع التعويض بالكامل، فإن حق المستأجر سيقصر على المبلغ المتوفر في التركة.

الفرع الثاني

الوارث غير ملزم بديون المورث

لقد نصت المادة 180 من ق أ ج على أن الديون الثابتة في ذمة المتوفى تؤخذ من التركة ولا يمكن مطالبة الوارث بها وذلك بعد تسديد مصاريف الدفع وتجهيز بالقدر المشروع ، وما ذلك إلا تطبيقاً للقاعدة الفقهية الشهيرة " لا تركه إلا بعد سداد الديون " المبنية على افتراض أن شخصية المورث تبقى قائمه إلى غاية اقتطاع الديون المورث منها .

لكن هناك من يرى إن أموال مورث تنتقل بمجرد الوفاء إلى الورثة مع بقائها متقلة بحق عيني تبقي لفائدة دائني المورث، وتبقى مسؤولية الورثة عنها محددة في نطاق أموال التركة وبالتالي ليسوا من الغير بالنسبة للعقود التي أبرمها مورثهم ، مما يستوجب عليهم متابعة تنفيذها.¹

¹ -ادريس سعيد سعاد، مبدأ نسبية العقد ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،تخصص قانون خاص ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2021، ص 30 .

وبهذا فان ديون المورث تقضى من تركته بعد وفاته ، فإذا بقي بعد سداد الديون شيء في التركة آلت إلى الورثة وان لم يتبقى شيء من التركة فلا يسال الورثة في أموالهم الخاصة و لا يلزمون قانونا بذلك .

مع ذلك، فان قاعدة الوارث غير ملزم بديون المورث ولا يتحملون أي مسؤولية عن الديون التي تركها المتوفى، و بدلا من ذلك ، يتم تقسيم الميراث بالتساوي بين الورثة، بعد خصم الديون العائدة للمتوفى، و بموجب هذه القاعدة ،فان الميراث يتم توزيعه على الورثة بحسب القانون ، ولا يتأثر هذا بالديون التي تركها المتوفى.

ملخص الفصل الأول

نستخلص من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل تحت عنوان انقضاء عقد الإيجار بدون طلب من المستأجر ، حيث ينتهي بانقضاء مدته تطبيقاً لنص المادة 469 مكرر 1 من الق م ج (المبحث الأول)، فإذا اتفق المتعاقدين على مدة ينتهي بها عقد الإيجار فإنه ينتهي بانتهائها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء ما دام التنبيه غير مشروط في العقد ، أما إذا اتفق المتعاقدين على تحديد مدة معينة للإيجار و اشترطوا أن العقد لا ينتهي إلا إذا نبه احد المتعاقدين الآخر قبل فوات هذه المدة بوقت معين ، فإن عقد الإيجار لا ينتهي إلا إذا قام المتعاقد بالتنبيه المتعاقد الآخر بانتهاء المدة ، كما يمكن أن يكون تحديد المدة بواسطة القانون بما في ذلك الولي و الوكيل بوكالة عامة .

أما في فيما يخص (المبحث الثاني) انتهاء عقد الإيجار بموت المؤجر تطبيقاً لنص المادة 469 مكرر 2 من الق م ج ، مع العمل بالمادة 180 من القانون المدني التي تقتضي كقاعدة عامة هي انصراف آثار العقد إلى الخلف العام غير الذي يعتبر الخلف الذي يخلف السلف في كل ذمته أو جزء منها ، أن المشرع أورد عليه استثناءات تقيد هذه القاعدة المذكورة أعلاه ، و بهذا نستنتج أن الخلف العام يعتبر في الحكم المتعاقد و بهذا تنتقل إليه كل الحقوق و الالتزامات الناتجة عن العقد الذي قام بإبرامه السلف ، غير أن هذا الانتقال غير مطلق و إنما مقيد بوجوب مراعاة قواعد الميراث، حيث لا تنتقل الحقوق قبل تنفيذ الالتزامات عملاً بقاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون .

الفصل الثاني

انقضاء عقد الإيجار بطلب

من المستأجر أو من يخلفه

الأصل أن يظل عقد الإيجار نافذا للمدة التي اتفق عليها أطراف عقد الإيجار¹ ، و لأن الإيجار من العقود المستمرة فان التزامات و حقوق طرفي العقد سوف تمتد مع امتداد و استمرار العقد غير أن الظروف التي كانت سائدة وقت إبرام العقد قد لا تنظر على حالها خلال مدة الإيجار ، مما يجعل من تنفيذ الالتزامات أمرا غير ممكن أو مرهقا ، غير أن المشرع الجزائري تنبه و أشار إلى هذه الظروف التي من شأنها تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته و التي تعد من الأمور الطارئة .

حيث أجاز للمستأجر طلب إنهاء قبل انتهاء أجل العقد لأسباب جدية و مؤكدة، كطلب الانقضاء لقيام سبب عائلي أو مهني، كما قد يكون بطلب من الورثة عملا بالنص المادة 469 مكرر 2 إما لسبب التكاليف الباهظة للورثة أو سبب يزيد عن حاجياتهم.

وعلى ضوء مما سلف سوف نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة أهم الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار ، حيث سنتناول انقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر (المبحث الأول) ، كما سنتطرق إلى انقضاء عقد الإيجار بطلب من الورثة(المبحث الثاني) .

1 - عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المصري، عقد الإيجار، ج1 ، دار الكتاب العربي، الاسكندرية،د س ن، ص 499 .

المبحث الأول

انقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر

سنتناول في هذا المبحث الأسباب التي تجيز للمستأجر طلب إنهاء العقد بالإرادة المنفردة أي بطلب منه لإنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته ، حيث تنص المادة 469 مكرر 1 من ق م ج على انه "ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء ، غير انه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ، و يجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين " .

و يفهم من هذا النص أن المشرع أجاز للمستأجر بإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة لوجود أسباب عائلية أو مهنية، و هذا ما سوف نتطرق إليه في هذا المبحث ، حيث نعالج بداية انقضاء عقد الإيجار لأسباب عائلية و مهنية (المطلب الأول) ، كما سنتناول آثار انقضاء عقد الإيجار لأسباب عائلية أو مهنية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

انقضاء عقد الإيجار لأسباب عائلية أو مهنية

لقد خص المشرع الجزائري عقد الإيجار بأحكام خاصة تسري عليه دون غيره من العقود و بهذا حاولنا تخصيص دراستنا هذا المطلب على الأسباب لانقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر وهذا طبقا لنص المادة المذكورة أعلاه ، حيث يعتبر هذا النص تطبيق تشريعي للنص العام لنظرية الظروف الطارئة، فهو يتوافق في الأغلب مع أساسها باعتباره استثناء من مبدأ القوة الملزمة للعقد وبهذا أجاز انتهاء عقد الإيجار لأسباب عائلية (الفرع الأول) أو أسباب مهنية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي

تنص المادة 469 مكرر 1 من ق م ج: "ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون الحاجة لتبنيه بالإخلاء، غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني، و يجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين". ومن خلال نص المادة نجد أن المشرع منح للمستأجر الحق في إنهاء عقد الإيجار قبل بلوغ مدته إذا اعتلته أسباب عائلية تتطلب ذلك، بالإضافة إلى نص المادة 469 مكرر 1 من ق م ج و التي أعطت للمستأجر الحق أن ينهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته.¹

وعليه نجد النص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69-94 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، بدوره أعطى للمستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لهذا المرسوم، الحق في فسخ عقد الإيجار لأسباب شخصية أو عائلية، حيث أوجبت على المستأجر في هذه الحالة أن يبلغ المؤجر ويخطره في آجال شهر واحد قبل موعد الفسخ، وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.²

و بعد انتهاء عقد الإيجار لأسباب عائلية مما أستحدثه المشرع الجزائري بموجب تعديل القانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، إذ أنه لم تكن نصوص الإيجار القديمة تعطي للمستأجر هذا الحق.

1 - مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون الجزائري ، ج1 ، ط1 ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 ، ص162 .
2 - المرسوم التنفيذي رقم 68/94 (الملغى) المؤرخ في 07 شوال عام 1414، الموافق ل 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر بتاريخ 1994/03/30.

و لقد أورد المشرع السبب العائلي لإنهاء عقد الإيجار دون تحديد سبب بعينه، و عليه و لعموم اللفظ فان كل سبب عائلي هو محل اعتبار، شريطة أن يثبت المستأجر وجود هذا السبب، و أن يثبت أيضا أثره المباشر على عقد الإيجار و ضرورة إنهائه استجابة لهذا السبب .

ومن الأسباب العائلية بهذا الشأن ، زيادة أفراد عائلة المستأجر، و عدم قدرة العين المؤجرة على استيعاب عددهم ، مما يحتم على المستأجر أن يبحث على عين مؤجرة أوسع تفي حاجاته أو على العكس من ذلك ، فقد يتناقض أفراد عائلة المستأجر نتيجة حادث أو مرض أو ظرف الم بهم ، فتصبح العين المؤجرة اكبر من حاجاته ، و أكثر كلفة فيجعله ذلك ينهي عقد الإيجار ليستأجر عينا تناسب مع وضعه الجديد ، و توفر عليه ما كان يدفعه من أجرة زائدة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة السابقة .

و من الأسباب العائلية التي يمكن أن يؤسس المستأجر عليها طلب إنهاء عقد الإيجار أيضا التحاق أبنائه بمؤسسات تعليمية بعيدة عن البيت المؤجرة نسبيا ، و عدم توفر وسائل النقل التي تقلهم إلى تلك المؤسسات ، أو توفرها و لكنها مكلفة للمستأجر ، فهذه الأسباب وغيرها تعطي المستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار .

غير أن ممارسة المستأجر لهذا الحق يقتضي أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي، كان يتم ذلك على يد المحضر القضائي و ذلك قبل شهرين من موعد إنهاء

المستأجر لعقد الإيجار .¹

1- هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط3، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015 ، ص 234 .

الفرع الثاني

انقضاء عقد الإيجار لسبب مهني

لقد أجاز المشرع الجزائري للمستأجر دون المؤجر أن ينهي عقد الإيجار لسبب مهني، حيث يمكن لأي مهنة يزاولها المستأجر أن تكون سببا في إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، عليه فقد أجاز المشرع بموجب المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني للمستأجر أيضا أن ينهي عقد الإيجار قبل انتهاء مدته لسبب مهني وهذا الحق مخصص فقط للمستأجر.

ولقد جاء اللفظ الذي استعمله المشرع عاما لم يحدد فيه سببا مهنيا يعينه كما لم يشر المشرع أيضا طبيعة الرابطة المهنية التي تربط المستأجر مع الهيئة أو الشخص المستخدم وما إذ كان يشترط أن يكون المستأجر موظفا لدى هيئة عامة أو يكفي أن تكون هناك علاقة عمل فقط حتى وان كان المستأجر موظفا في القطاع الخاص.¹

وعليه ونظرا لعموم اللفظ فان المستأجر سواء كان موظفا عاما أو عاملا في القطاع الخاص له أن ينهي عقد إيجار لأسباب مهنية.

وبمقارنة مع النص المادة 469 مكرر واحد من ق م ج مع نص المادة 513 من القانون المدني الملغاة² بموجب القانون رقم 07-05 نجد أن المادة 469 مكرر واحد من ق م ج عاما أو بلفظ آخر اعم من المادة 513 التي كانت تعطي الحق للموظف أو المستخدم في إنهاء عقد الإيجار في الحالة التي يغير فيها محل إقامته أو لمصلحة أو لدواعي العمل دون أسباب المهنية الأخرى.

1 - هلال شعوة، المرجع السابق، صص 235-236 .
2 - تنص المادة 513 من ق م ج الملغاة على انه: "يجوز للموظف أو المستخدم إذا غير محل إقامته بمصلحة العمل أن يطلب إنهاء عقد الإيجار مسكنه، إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعي المواعيد المبينة في المادة 417 و يكون باطلا كل ما يخالف ذلك " .

ومن أمثلة عن الأسباب المهنية التي قد تستدعي أن ينهي المستأجر عقد الإيجار قيام الموظف أو العامل بتأجير شقه لقضاء عطلة الصيفية ثم يقوم رب العمل أو الهيئة الموظفة باستدعائه لالتحاق بعمله وتلغى إجازته أو مثال آخر أن يستأجر حرفي محال يمارس فيه حرفته ثم تسحب منه رخصة مزاولتها ويشطب اسمه من سجل الحرفين.

ولكي يتمكن المستأجر من فسخ عقد الإيجار لأسباب مهنية عليه من جهة أن يثبت وجود السبب المهني وعلاقة هذا السبب بإنهاء عقد الإيجار أي بمعنى أن يكون السبب المهني مؤثرا وضروريا لإنهاء العلاقة الإيجارية ومن جهة ثانية على المستأجر أن يقوم بإخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي برغبته في الفسخ وذلك قبل شهرين بموعد إنهائه لعقد الإيجار.¹

المطلب الثاني

أثار انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني

كما قلنا سابقا أن عقد الإيجار ينتهي بإرادة المستأجر قبل انتهاء المدة المحددة لظروف الطارئة، أي ينتهي إما لسبب عائلي أو سبب مهني مما يؤدي إلى استحالة استمرار العقد بين الطرفين و ينتج أثار و التزامات تتصرف تارة إلى المستأجر و تارة أخرى تتصرف إلى المؤجر.

لغاية دراسة هذا المطلب يتعين علينا تناول بداية التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انقضاء الإيجار(الفرع الأول) ، كما سنتناول التزام المؤجر برد بدل الإيجار عند انقضاء الإيجار (الفرع الثاني).

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 165.

الفرع الأول

التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انقضاء عقد الإيجار

لما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء، ولما كان هذا الأخير يعرف بطبيعته الزمنية و المؤقتة، فرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار هو النتيجة الطبيعية لهذا النوع من العقود ، لكن التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار بكيفية صحيحة يقتضي تحديد نطاق هذا الالتزام و الحالة التي يجب أن ترد عليها، و مكان و زمان و الجزاء المترتب عن الإخلال به.

أولاً: نطاق التزام المستأجر برد العين المؤجرة

تنص المادة 502 ق م ج على انه يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر بموجب هذا النص القانوني يلتزم المستأجر عند نهاية الإيجار أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر، غير أنه ليس له أن يرد أي شيء إنما يلتزم برد ذات العين التي تسلمها وقت بدء انتفاعه بالعين المؤجرة.

فلا جوز له أن يرد بدلاً منها شيئاً آخر ولو كانت أكبر قيمة أو أكثر منفعة من العين التي سلمها عند بداية الإيجار¹، إلا برضا المؤجر وينبغي على المستأجر أن يرد ما تسلمه عند بداية الإيجار فعليه رد الشيء المؤجر بأكمله بدون أي نقص أو عجز، وإلا كان مسؤولاً عن ذلك ما لم يثبت السبب الأجنبي أو أن الخطأ لم يصدر من جانبه.²

1 - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، الإيجار و الأحكام العامة في الإيجار، 1997-1998، ص268.
2 - علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع، الإيجار، قانون المالكين و المستأجرين وفقاً آخر التعديلات مع تطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة لنشر و التوزيع، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2006، ص321.

كما يلتزم المستأجر برد ملحقات العين المؤجرة وكل ما اشتملت عليه من ملحقات فله برد الأدوات الفلاحية والدواب المستعملة، وله رد الحبال والزيوت والمؤن وأدوات التنظيف وغيرها من ملحقات إذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر في ذات العين كانت هي التي تم ردها أو وقع خلاف في الملحقات التي يجب أن ترد.

يجب الاحتكام إلى محضر المعاينة الذي حرراه عند التسليم الذي تم فيه جرد تفاصيل العين وملحقاتها ويجب على المستأجر أن يرد العين وملحقاتها وفق المحضر المرفق، فإن لم يكونا قد حررا محضر بالتسليم التزم المؤجر بإثبات ما يدعيه من نقص في العين أو أنها ليست العين التي سلمها، وله وفق القواعد العامة إثبات ذلك بجميع طرق الإثبات ومتى ثبت إخلال المستأجر بذلك كان ملزما بتعويض المؤجر.¹

ثانيا: مكان زمان وكيفية رد العين المؤجرة

1- مكان الرد :

إذا ما انتهى عقد الإيجار التزم المستأجر برد العين المؤجرة في المكان الذي تم الاتفاق عليه عند إبرام العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق حول مكان الرد أو لم يتم التعرض له على الإطلاق، وجب الرجوع في ذلك العرف المعمول في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة بالاحتكام إلى القواعد العامة والتي تقضي بأنه إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات وجد تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت

¹ - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص398.

الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز المؤسسة إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة،¹ فمتى كان المأجور شيئاً معيناً بالذات (قيماً) فمكان الرد هو المكان الذي كانت موجودة فيه وقت نشوء الالتزام بالرد في وقت إبرام عقد الإيجار، فإذا كانت العين المؤجرة عقاراً وجب رده في مكان وجود العقار و هذا الأمر مفروض منه، أما إذا كان منقولاً معيناً بالذات وكان مكان وجوده معيناً في عقد الإيجار يكون مكان رده في هذا المكان ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، فإن لم يكن قد عين في عقد الإيجار مكان وجود المنقول يكون رده في المكان الذي سلمت فيه.²

أما إذا كان المنقول في مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.³

على الرغم من إعمال القواعد العامة في هذا الشأن إلا أنه من الفقه ما يرى بأن مكان الرد هو المكان الذي يوجد فيه الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار وهذا مخالف لما جاءت به القواعد العامة.⁴

1 - المادة 282 من الق.م.ج التي تنص "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجود وقت نشوء الالتزام..".

2 - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص422.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص610.

4 - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص322.

2- زمان الرد :

نصت المادة 502 أن زمان الرد هو عند انتهاء عقد الإيجار ذلك أن المستأجر يعتبر مسئولاً عن أي تأخير في رد العين دون مسوغ قانوني، أما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء مدته لأي سبب من الأسباب كأن يفسخ بسبب إخلال أحد طرفيه بالالتزامات التي رتبها عليه العقد أو أن يتفق طرفاه على اعتباره مفسوخاً بمجرد إخلال أحدهما بالتزاماته دون الحاجة إلى حكم قضائي كما لو فسخ العقد إذا ما أصبح تنفيذ الالتزام بالنسبة لأحد طرفيه مستحيلًا وهو ما يعرف بالانفاسخ، في هذه الحالة يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فوراً ودون إبطاء،¹ إلا إذا كان له الحق في حبس العين الذي قرره القانون للمستأجر بموجب المادة 200 من القانون المدني الجزائري.²

قله حبسها والامتناع عن ردها للمؤجر إذا لم يوفي هذا الأخير بالالتزامات المترتبة على عاقبه ، أو لم يقدم تأميناً كافياً للوفاء بها ويمارس الحق في الحبس بالخصوص إذا لم يوفي المؤجر بالتزامه بدفع المصروفات الضرورية أو نافعة التي أنفقها المستأجر، أو تعويض المستأجر على ما استحدثته في العين المؤجرة والتعويض الذي يستحقه نتيجة إنهائه عقد الإيجار قبل ميعاده من أجل بيعها مثلاً.³

1 - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص334.

2 - المادة 200 من الق م ج التي تنص: " لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام ترتب عليه..".

3 - سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المعارف، الاسكندرية، 2000، ص585.

كما قد يمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن من تنفيذ التزامه بالرد مراعاة في ذلك لظروفه على أن يولي المستأجر في سبيل تنفيذ التزامه عناية الرجل الحريص،¹ إذا كان الأصل أن الإيجار ينقضي بانتهاء مدته بالنسبة للعقود المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 93/03. أما العقود المبرمة قبل صدوره تخضع لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بالحق في البقاء فيتعين على المستأجر تسليم المحل السكني بالطريقة التي تسلمه عليها ويتحقق ذلك بإرجاع المفاتيح للمصلحة المؤجرة، ويتحقق ذلك من خلال محضر معاينة.²

3- طريقة الرد:

إن تنفيذ المستأجر لالتزامه برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر أي يتم الرد بالكيفية التي تسلمها عليها حتى يتمكن هذا الأخير من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ويكون المستأجر قد وفى بالتزامه بالرد ولو لم يتسلم المؤجر العين المؤجرة تسلماً مادياً يكفيه في ذلك أنه أحاط المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي وسيلة من وسائل العلم،³ إذا كان القانون لا يشترط لذلك الإخطار شكلاً خاصاً.⁴

ويحصل الرد الفعلي على النحو الذي يتفق وطبيعة العين المؤجرة فإذا كانت منقولات كان ردها بتسليمها للمؤجر مناولة أي يداً بيد ذلك إن كان منقولاً مادياً كالسيارة أو الماشية وإن كان الشيء المؤجر قد أودع مخزناً أو مستودعاً فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تتطلب استلامه من ذلك المكان.

¹ - المادة 210 من الق،م،ج التي تنص: "إذا تبين من الالتزام أن المدين لا يقوم بوفائه إلا عند المقدرة أو الميسرة، عين القاضي ميعاداً مناسباً لحلول الأجل، مراعيًا في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلية مع اشتراط عناية الرجل الحريص على الوفاء".

² - المادة 04 من المرسوم 147-76، المؤرخ في 29 شوال 1396 الموافق ل 23 أكتوبر 1976، المتضمن العلاقة بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية عدد 12.

³ - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 269.

⁴ - المرجع نفسه، ص 721.

أما إذا كانت العين المؤجرة منقولا معنويا كالحق الشخصي أو الحق الفكري فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تمثله ورخصة الانتفاع به،¹ وإذا كانت عقارا كأن يكون مسكنا مأريا أو مخزنا أو مستودعا فيكون تسليمها بإخلائها مما قد يوجد فيها من منقولات وتسليم مفاتيح الأبواب والخزائن إلى المؤجر²، وقد لا يتخذ الرد مظهرا خارجيا فيكون عند ذلك ردا حكما أو معنويا والتيمت بمجرد تغيير سبب حيازة المستأجر للعين المؤجرة، والرد الحكمي يقوم مقام الرد الفعلي وله ثلاث صور و هي أن تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار بموجب رهن حيازي أو إعارة أو وديعة أو تكون في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يتم تجديده بعد ذلك فيكون المستأجر حائزا فعليا للعين.

ثانيا أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المستأجر بعد نهاية الإيجار لكن لا كمستأجر بل على سبيل العارية أو الوديعة أو أن يقوم المستأجر بشراء العين المؤجرة فيحول إلى مالك لها، ويحدث هذا خاصة إذا اقترن الإيجار بوعده بالبيع فالتزامه بالرد يصبح التزاما قبل نفسه فينقضي باتحاد الذمة،³ و أخيرا ورغم أن رد العين المؤجرة يكون للمؤجر شخصا فإنه لا يوجد ما يمنع أن يتم إلى نائبه أو إلى خلفه العام أو إلى أي شخص آخر يرتضيه المؤجر كأن يطلب المؤجر من المستأجر أن يسلم العين المؤجرة إلى مستأجر جديد.⁴

1 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص99.

2-محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التامين، الضمان، الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001، ص964.

3 - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص335.

4 - رمضان أبو سعود، المرجع السابق، ص335.

4- نفقات رد العين المؤجرة:

نفقات رد العين المؤجرة هي الأخرى تخضع للقواعد العامة والتي تقضي بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك¹، ولما كان المدين بالرد هو المستأجر فهو من يتحمل نفقات رد العين المؤجرة ويتم ذلك بالرجوع في بادئ الأمر إلى إرادة المتعاقدين، فإن لم يتفقا على هذه النفقات اتبع العرف الجاري به العمل في هذا المجال.

أما مصروفات تسلم المؤجر للعين المؤجرة بعد وضعها تحت تصرف المؤجر وإخطاره تكون عليه لأنه هو المدين بالتسليم وبناء عليه يتحمل نفقات نقل المأجور من مكان التسليم ونفقات الفرز والوزن والقياس، ويلتزم المستأجر بنفقات التحقق من الشيء ونقله من مكان التسليم إلى المكان الذي سينقل إليه.

ويلتزم المستأجر بنفقات التحقق من الشيء ونقله من مكان التسليم إلى المكان الذي

سينقل إليه²، وغير ذلك من النفقات التي يتطلبها تسليم العين المؤجرة³.

1- المادة 283 من الق م ج التي تنص: " تكون نفقة الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

2- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص587.

3- عبد الحميد الشوراربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأ المعارف، الاسكندرية، 2004، ص138.

ثالثا : الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة

فيما يخص الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد طبقا للمادة (503) من الق م ج يجب على المستأجر برد العين بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها، حيث يجب أن نفرق بين حالتين الحالة الأولى هي حالة تسلم العين المؤجرة بمحضر معاينة إذا كان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة بمحضر بين حالها فالعبرة عند الرد تكون بذلك المحضر و يكون دليلا على حالة العين، وينظر فقط إلى مدى مطابقتها وقت الرد مع حالتها وقت التسليم،¹ أما فيما يخص أما الحالة الثانية هي حالة تسلم العين المؤجرة دون محضر معاينة فإذا سلمت العين دون محضر المعاينة فيفترض أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة و إذا وقع خلاف حول العين وقت ردها فالبينة على من ادعى.

رابعا: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد العين

إذا اخل المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة سواء كان ذلك لعدم ردها أصلا، أو التأخر في ردها أو ردها ناقصة، في غير المكان التي يجب الرد فيه كان للمؤجر أن يطالبه بالتنفيذ العيني إذا لم يقد المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار في الوقت المناسب كان للمؤجر إجباره على الرد متى أمكن ذلك ممكننا، حيث يتم تنفيذ التزام المستأجر عينا طالما أن العين قائمة في حيازته لم تهلك²، وللمؤجر في ذلك دعويان دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجرا مطالبا فيها تنفيذ التزام المستأجر عينا وهي دعوى الإخلاء، كما يجوز للمؤجر في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المستعجل لطلب إخلاء العين وطرد المستأجر منها لأن وضع يد المستأجر عليها يعتبر

1 - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، مركز جامعة القاهرة للطباعة و النشر، القاهرة، 1997، ص225 .

2- رمضان أبو السعود، المرج السابق، ص337.

غير قانوني ويعد بمثابة الغاصب لها دون وجه حق، فيجوز إخراجه منها قهرا بدعوى استعجاليه، لكن هذا يفترض عدم وجود شبهة أو نزاع جدي يتعلق بانتهاء الإيجار.¹

و للمؤجر أيضا أن يطالب برد العين المؤجرة بدعوى عينية إذا كان مالكا لها أو له حق عيني عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي وهي دعوى الاستحقاق، والتي ترفع إذا كانت العين المؤجرة عقارا أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار ويلجأ إلى هذه الدعوى عادة إذا تعذر عليه إثبات عقد الإيجار إذا ما لجأ إلى دعوى الإخلاء، وإذا ادعى المستأجر أن له الحق في البقاء في العين المؤجرة على الرغم من أن الإيجار قد انتهى مستندا في ذلك إلى صفة أخرى غير صفته كمستأجر، كان للمؤجر اللجوء إلى دعاوى الحيازة على أساس أن المستأجر يعتبر حائزا عرضيا وإن حيازة المؤجر هي الحيازة القانونية وما بقاءه في العين المؤجرة إلا اعتداء على هذه الحيازة.²

إذا كان الشيء المؤجر منقولاً وأخل المستأجر برده فإذا كان الشيء المؤجر منقولاً وأخل المستأجر برده فإن الجزء الموقع عليه يأخذ طابع آخر وهو الطابع الجزائي، فإذا امتنع المستأجر عن رد المنقول بعد نهاية الإيجار اعتبر خاننا للأمانة وللمؤجر متابعته على أساس جريمة التبيد المعاقب عليها إذا توفرت أركانها.³

إذا كان المستأجر قد اختلس الشيء المؤمن عليه فيعتبر مبدد للشيء المؤجر ويعتبر خاننا للأمانة إذا تصرف المنقول المؤجر كأن يقوم ببيعه أو رهنه.⁴

1 - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص466.

2 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص194.

3 - المادة 376 من الأمر رقم 66-156 ممضي في 08 يونيو 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات، منشور في الجريدة الرسمية عدد49، الصادر بتاريخ 11 يونيو1966.

4 - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص614.

ويجوز للمؤجر توقيع غرامة تهددية عن كل يوم يتأخر فيه المستأجر عن رد العين المؤجرة إكراها له وحثا على تنفيذ التزامه بالرد.¹

إذا تعدد المستأجرون للعين المؤجرة أو توفي المستأجر عن عدة ورثة للمؤجر أن يطالب أي منهم بردها بكل ملحقاتها ومشمولاتها ولا يمكن للمستأجر أو للوارث أن يتذرع برد حصته فقط بحكم أن الالتزام بالرد لا يقبل الانقسام²، أما إذا كان رد العين غير ممكن فلا يكون للمؤجر إلا المطالبة بالتعويض.

كما يمكن للمؤجر المطالبة بالتعويض إذا تعذر التنفيذ العيني فالمستأجر يكون مسئولا عن ذلك ، ولما كان التزامه برد العين المؤجرة التزام بتحقيق غاية فلا يستطيع درأ هذه المسؤولية عن نفسه إلا إذا اثبت أن تعذر الرد إنما يرجع إلى سبب أجنبي، وإلا وجب عليه تعويض المؤجر عن الأضرار التي لحقت به من جراء الامتناع عن رد العين أو التأخر في ذلك أو قام بردها ناقصة أو بحالة غير الحالة التي تسلمها عليها بسبب الهلاك أو التلف أو بردها في غير المكان الذي يجب الرد فيه أو بعدم استقاء إجراءات الرد، كان يقوم بخلائها مما يشغلها لكنه لم يضعها تحت تصرف المؤجر ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي فيما عدا حالة الهلاك أو التلف فيكتفي بإثبات أنه بذل عناية الرجل العادي كما سبق ذكره.

¹ -المادة 471 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 27 فيفري 2008 ، يعدل و يتم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان 1966 ، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ في 23 ابريل 2008 .

² -المادة 236 من الق م ج التي تنص: "يعتبر الدائن في استعمال حقوق مدينه نائبا عن هذا المدين، و كل فائدة تنتج من استعمال هذه الحقوق تدخل في أموال المدين و تكون ضمانا لجميع دائنيه".

وفي هذا المجال لا مجال للحديث عن الفسخ لأنه من المفروض أن العين لا ترد إلا عند انتهاء الإيجار فلا معنى للفسخ¹، ويجب للحكم بالتعويض أن يكون المؤجر بعد انتهاء الإيجار إذا عذر المستأجر بوجوب التسليم إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك.²

يتم تقدير التعويض بالنظر إلى الضرر الذي أصاب المؤجر فإذا كان بسبب الهلاك التلّف يكون بمقدارهما الذي أصاب العين، وإذا كانت العين ردت ناقصة يقدر التعويض عن النقص وإذا كانت نتيجة التأخير كذلك.

حيث نصت المادة 503 عن حالة موجبة للتعويض وهي الحالة التي يبقي فيها المستأجر العين تحت يده دون مصوغ قانوني، فيلتزم بتعويض المؤجر عن هذا التأخير والذي يجب أن يراعى فيه أمران، وهما القيمة الإيجارية للعين المؤجر والتي تراعى في تقدير التعويض هي أجرة المثل، أي ما يماثل العين المؤجرة بالنظر إلى قيمتها الإيجارية وقت انتهاء الإيجار وليس الأجرة التي كانت سارية في الإيجار المنتهي.

ويكون التعويض عن التأخر في رد العين المؤجرة عن كل المدة التي أبقى فيها المستأجر العين تحت يده وتعد أجرة المثل بمثابة تعويض لا بدل إيجار، عما يكون قد لحق العين المؤجرة من ضرر نتيجة التأخير إعمالاً لقاعدة ما لحق المؤجر من خسارة وما فاتته من كسب، وهو تعويض إضافي عما أصابه كتفويت فرصة التأجير لشخص آخر أو فوات موسم الزرع أو فرصة بيعها بثمن مرتفع.³

1 - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 428.

2 - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 302.

3 - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 338.

ففي الحالة التي يستحيل فيها على المستأجر رد العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها لسبب يعود إليه كفقدانها أو هلاكها أو اكتساب الغير حق عليها، إذا كانت منقولات إعمالاً لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية التزم المستأجر بتعويض المؤجر عن العين ذاتها أو عن الجزء الذي يتيسر رده.¹

الفرع الثاني

التزام المؤجر برد بدل الإيجار عند انقضاء عقد الإيجار

عند انقضاء عقد الإيجار دون الانتفاع بالعين المؤجرة من طرف المستأجر، يقع التزام على عاتق المؤجر و هو رد بدل الإيجار في حدود المدة غير المنتفع بها و هو ما يفترض أن المستأجر قد دفع بدل الإيجار بشكل مسبق ، أكان البديل متفق عليه أو بموجب قوانين الإيجارات ويكون على أساس الدفع الغير مستحق حيث نظمه المشرع الجزائري في المواد 143 الى 149 من الق م ج حيث عرفه المشرع على انه وفاء بدين غير واجب على من وفاه و لكنه يعتقد انه ملزم بالوفاء به، و يترتب على ذلك التزام الموفى له وهو المؤجر برد ما تلقاه دون وجه حق إلى الموفى و هو المستأجر، لأنه لو احتفظ به فيعد ذلك إثراء بلا سبب على حساب غيره و هو المستأجر. وعليه سنناول فيما يلي شروط الدفع الغير مستحق ثم أحكام

أولاً: شروط قيام الدفع الغير مستحق

1- أن يكون هناك وفاء: والمقصود بالوفاء في هذه الحالة، كل عمل من أعمال الوفاء يصدق عليه وصف التصرف القانوني أي كقيام المدعي بوفاء دين يعتقد ترتبه في ذمته أي كانت الصورة التي تم فيها هذا الوفاء نقوداً أو مثليات عقارا أو عملاً أداءه المدين².

1 - المادة 176 من الق م ج التي تنص: "حارس الحيوان، و لم يكن مالكا له، مسئول عما يحدثه الحيوان من ضرر، و لو ضل الحيوان أو تسرب، ما لم يثبت الحارس أن وقوع الحادث كان لسبب أجنبي".

2 جلاحج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 475.

وفي هذا الصدد جاء نص الفقرة الأولى من المادة 143 ق م ج عاما، حيث تقضي بأنه كل من تسلم على سبيل المثال ما ليس مستحقا له وجب عليه رده، فقد يكون هذا الوفاء وفاء بمقابل أو تجديد أو إنابة أو مقاصة أو إقرار جديد بالدينار غير ذلك من أعمال الوفاء،¹ يستفاد من النص المذكور أعلاه أنه جاء عاما فيما يخص صورة من صور الوفاء أو ضربا من ضروب ما يحصل الوفاء.

فالعبرة في القانون المدني الجزائري هي بقيام الموفى بالالتزام معين يعتقد أن الوفاء به واجب، وعلى المدعي يقع عبء إثبات قيامه بهذا الوفاء في الحالات التي يذكر فيها الدائن دعواه وبما أن الوفاء تصرف قانوني، فإنه يخضع في إثباته للقواعد العامة المتعلقة بإثبات التصرفات القانونية وعلى وجه الخصوص ما يتعلق منها بنصاب الإثبات بالكتابة أو البيينة المادة 333 ق م ج.²

نلاحظ بأنه إذا لم يتحقق التصرف القانوني صفة الوفاء، فلا تطبق قاعدة الدفع غير المستحق بل القاعدة العامة في الإثراء بلا سبب الواردة في نص المادة 141 ق م ج المذكورة سابقا .

كما أنه يجب أن يكون الموفى قد قصد التبرع للموفى بقيمة الوفاء لأنه إذا كان قد قصد الوفاء التبرع ويكون الوفاء هنا هبة³، وتعتبر نية التبرع سبب الهبة، ويكون الوفاء صحيحا بالهبة ولا يكون محل لرد الموفى به المادة (143 ف2 من الق م ج).⁴

1 - بلحاج العربي، المرجع السابق، 477.

2 - محمد حسنين، الموجز في نظرية الالتزام، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1983، ص226.

3 - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص ص 477-478.

4 - المادة 143 ف2 من الق م ج التي تنص: "غير انه لا محل للرد إذا كان من قام بالوفاء يعلم انه غير ملزم بما دفعه، إلا أن يكون قد اكره على هذا الوفاء".

فالعبرة إذن حسب ما تقدم هي بحصول الوفاء، مهما كان نوعه فيؤدي إلى التزام من تلقى هذا الوفاء يرد ما تسلمه، وإذا حصل أنكر الدائن دعوى المدين فإنه يقع على هذا الأخير عبء إثبات حصول الوفاء طبقاً للقواعد العامة في إثبات التصرفات القانونية.

وبناء عليه إذا لم يتحقق الوفاء بطريقة المذكورة أعلاه، طبقاً للقواعد العامة في إثبات التصرفات القانونية وبناء عليه إذا لم يتحقق الوفاء بطريقة المذكورة أعلاه فإن القاعدة العامة في الإثراء بلا سبب هي التي تطبق، ليس قاعدة الدفع غير المستحق.

2- أن يتم الوفاء بدين غير مستحق:

و المقصود بهذا الشرط أنه في الحالات التي يكون فيها الوفاء صحيحاً فلا مجال لاسترداد ما أوفى به الدائن ومن هنا يجب أن يتخلف في هذا الوفاء أحد أركانه، والذي يهمننا هنا هو ركن السبب، حيث ذكرت المادة 144 ق م ج أنه: "يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذ الالتزام ثم يتحقق سببه أو الالتزام زال سببه".¹

إذن يتحقق السبب هو الذي يجعل لوفاء لدين غير مستحق ويستوي في ذلك أن يكون هذا السبب لم يتحقق أو يكون قد زال بعد أن يتحقق وسنبحث عن هذين الحالتين على النحو الآتي

الوفاء بدين غير مستحق وقت الوفاء فهناك عدة حالات يكون فيها الدائن غير مستحق وهنا تجوز المطالبة باسترداد وذلك في الحالتين إن لم يكن للدين وجود أصلاً ويكون الدين غير موجود أصلاً إذا كان ديناً وهمياً أو ديناً ناشأ من عقد باطلان أو ديناً طبيعياً و ليس مدنياً، ثم يقوم بالوفاء به معتقداً انه مجبراً على تنفيذه.²

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص478.

² - عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص537.

كما لو وفي أحد الورثة دينا يعتقد أنه واجب على التركة، ثم يتبين له أن لا وجود أصلا لهذا الدين أو كما لو قام أحد الورثة بتنفيذ وصية ثم اتضح له فيها بعد أن مورثه قد عدل فيها بأخرى لاحقة،¹ ومثاله أيضا التوهم في دفع الدين إلى شخص غير دائن أو أن الدين كان منقضيا دون علم المدين فقام بوفاته، كأن يكون الدائن قد تنازل عنه أو أبرأ المدين عنه أو أن الأخير قد وفاء سابقا فقام بدفعه مرة أخرى، أو عدم نشوء التزام أصلا لبطلان العقد الذي تضمنه.²

في هذه الحالة يوجد دين منعدم من أصل حيث نورد مثال الوارث المذكور سابقا والدين منعدما إذا كان مصدره عقدا باطلا أو كان دينا طبيعيا لا جبر على تنفيذه المادة 160 الفقرة 2 من الق م ج حيث تنص: "غير أنه لا يجبر على التنفيذ إذا كان الالتزام طبيعياً، كما يكون الدين منعدما إن انقضى قبل الوفاء بأي سبب من أسباب الانقضاء، ويكون الدين غير مستحق في علاقة الدافع بالمدفوع له كما لو كان الدافع مدينا ودفع الدين لغير الدائن، أو كان الدافع غير مدين ودفع دين غيره واعتقادا منه بأنه يوفي دينا عليه".³

إذا كان الدين مؤجل الاستحقاق ويكون الدين غير المستحق وقت الوفاء إذا كان الدين معلقا على شرط واقف ولم يتحقق الشرط بعد أو مضافا إلى أجل ، واقف ووفى به قبل حلول الأجل، أو يكون دينا مستقبلا لم ينشأ بعد، ولكنه سينشأ في المستقبل، و حسب نص المادة 145 من الق م ج التي تنص: "" لا يمكن للدائن أن يطالب يحق مؤجل قبل حلول أجله أما إذا تم الوفاء معجلا فلا يجوز استرداد ما دفع حتى ولو كان المدين يجهل الأجل، وفي هذه الحالة يجوز للمدين أن يطالب في حدود الضرر اللاحق به برد مبلغ الإثراء الذي حصل عليه الدائن بسبب هذا الوفاء المعجل".

1 - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص478.

2 - عننان إبراهيم السرحان، المرجع السابق، ص538.

3 - محمد صبري السعدي، مصادر لالتزامات في القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، ج1، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2003، ص284.

من خلال ما تطرق إليه يمكن إجمالاً أنه إذا كان الدين مؤجلاً الاستحقاق لكنه لم يستحق أو لم يستحق بعد، إن هذه الحالة تتضمن فرصتين **الفرض الأول** هو أن يكون الدين معلقاً في شرط واقف يوفى المدين به قبل تحقق الشرط أو بعد تحققه وهذا ما نصت عليه المادة 144 من الق م ج: "يصح استرداد المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذ الالتزام لم يستحق بسببه أو الالتزام زال سببه"

أما **الفرض الثاني** هو أن يدفع المدين قبل حلول أجله مع جهله هذا الأجل، على العكس من القانون الجزائري الذي لا يوجب الرد في هذه الحالة وهذا ما قضت به المادة 146 ق م ج المذكورة أعلاه،¹ ومما سبق ذكره يكن القول بأن المدين يكون في هذه الحالة معلق على شرط واقف، أو مضافاً إلى أجل واقف. ويقوم المدين بالوفاء به قبل تحقق الشرط أو بعد تخلفه، فيجوز له استرداده قانوناً، وهذا ما نصت عليه المادة 145 ق م ج المذكورة أعلاه، أما إذا كان الدين معلقاً على شرط فاسخ أو كان مقترناً بأجل فلا يمكن استردادها إذا تم الإيفاء بها وهذا ما قضت به المادة 145 من الق م ج.

هذا وجد الدين دائنة انقضت قبل الوفاء به بأحد الأسباب الانقضاء يعني أنه قد ينشأ الالتزام ويكون موجوداً في أي وقت من الأوقات ثم ينقضي بأسباب الانقضاء الالتزام قبل الوفاء به، فإذا أوفاه شخص بعد ذلك معتقداً أنه لم ينقضي كان له أن يسترد ما وفاه مثاله الموروث² كالوارث الذي يوفى بدين مورثه الذي قد تم الإيفاء به سابقاً.

1 - علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص248.

2 - إسماعيل عبد النبي شاهين، النظرية العامة للالتزامات، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2013، ص 475.

3- اعتقاد الوفي بموجب قيامه بهذا الوفاء:

لا يكفي أن يقوم الموفى بدفع دين غير مستحق للموفى به بل يجب كذلك وفقا للقانون المدني الجزائري، أن يكون الموفى واقعا في غلط ، أي بمعنى معتقدا وقت الوفاء أنه ملزم بأداء الدين، وأن لا يكون قد قصد بوفائه التبرع.¹

وقد قام المشرع الجزائري للدافع مساعدة كبيرة، وذلك من خلال إقامة قرينة قانونية مفادها أن من يدفع غير مستحق لابد أن يكون قد وقع في غلط . لأنه لا يعقل أن يدفع شخص ديناً غير مستحق إلا إذا كان واقعا في غلط في القانون أو في الواقع.²

فالغلط مفترض هنا ولا يكلف الموفى بإثباته، ويكفي يكون الدافع بإثبات أنهم لم يكن هناك دين مستحق الوفاء وقت الدفع، حتى تقوم هذه القرينة ويجوز على أساسها الطعن في الوفاء بالغلط أو الإكراه أو نقص الأهلية فيتحول الوفاء بعد أن كان تصرفاً قانونياً وسبباً مباشراً للإثراء إلى واقعة مادية ي تبرر الإثراء، ويجوز بعد ذلك استرداد ما دفع بغير حق.³

ثانياً: أحكامه

وتتمثل في دعوى الاسترداد بما أن الدفع الغير مستحق ما هو إلا تطبيق لقاعدة الإثراء بلا سبب، فإذا ما توفرت شروطه جاز للدافع و هو المستأجر(المفتقر) أن يرفع دعوى على المدفوع له و هو المؤجر (المثري) لاسترداد ما دفع له ، وهنا نميز بين حالتين حالة الموفى له حسن النية أي يعتقد ما استلمه من حقه، و حسن النية مفترض لكن يمكن للموفى أي المستأجر إثبات العكس بكل الطرق، ففي هذه الحالة على الموفى له و هو المؤجر رد ما تسلم.

1 - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص285.

2 - دربال عبد الرزاق، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، باتنة، 2004، ص112.

3 - محمد حسن بالقاسم، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص300.

وحالة الموفى سيء النية أي أن الموفى له يعلم أن ما تلقاه ما ليس له فيه حقه، وعبء إثبات سوء نية الموفى له يقع على الموفى أي المستأجر، و في هذه الحالة على الموفى له برد ما تسلّم .

بإضافة يجب الإشارة إلى الحالتان الخاصتان في الدفع غير المستحق إذ اختص المشرع الدفع غير المستحق بأحكام خاصة في حالة الوفاء بدين مؤجل قبل حلول الأجل حيث يجوز للمدين و هو المستأجر المطالبة فقط برد المبلغ الإثراء الذي حصل عليه الدائن أي المؤجر بسبب هذا الوفاء المعجل في حدود الضرر الذي لحق به، حالة الوفاء لناقص الأهلية إذا كان الموفى له ناقص الأهلية فلا يكون ملزم بالرد إلا بالقدر الذي اثري به أي بما عاد عليه من نفع فعلا.

و تسقط دعوى استرداد غير المستحق لسببين و هما تقادم الدعوى تتقادم دعوى الاسترداد بأقصر الأجلين 10 سنوات من يوم الذي يعلم فيه من دفع الغير مستحق بحقه في الاسترداد او 15 سنة من يوم نشوء هذا الحق، و حصول الوفاء من غير المدين و يجرى الموفى له حسن النية من سند الدين أو التأمينات أو تركة الدعوى ضد المدين الحقيقي تتقادم في هذه الحالة لا محل لاسترداد.

المبحث الثاني

انقضاء عقد الإيجار بطلب من الورثة

كما بينا من قبل أن عقد الإيجار قد يصطدم بأسباب تجيز طلب إنهائه ومن بين تلك الأسباب موت المستأجر و طلب الورثة إنهاء العقد ذلك استنادا لنص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري على انه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة، غير انه في حالة وفاة

المستأجر يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة لهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجاتهم. ويفهم من هذا النص أن المشرع أعطى للورثة الذين كانوا يعيشون مع مورثهم المستأجر مدة ستة أشهر لإنهاء عقد الإيجار ذلك في حالتين، حالة توفر الشروط الموضوعية (المطلب الأول) و حالة توفر الشروط الإجرائية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

الشروط الموضوعية لانقضاء عقد الإيجار

فمن خلال تحليل نص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري يجوز للورثة أن يطلبوا إنهاء عقد الإيجار إذا اثبتوا أن أعباء عقد الإيجار أصبحوا لا يتحملونها أي أصبحت تشكل نفقة كبيرة بالنسبة لهم بعد موت مورثهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجاتهم . ولغاية دراسة هذا المطلب يتعين علينا بداية تناول حالة إذا أصبح الإيجار يشكل نفقة كبيرة بالنسبة للورثة (الفرع الأول) ، كما سنتناول كذلك حالة إذا أصبح الإيجار يزيد على حاجيات الورثة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حالة إذا أصبح الإيجار يشكل نفقة كبيرة بالنسبة للورثة

إذا أصبحت تكاليف الإيجار باهظة بالنسبة إلى موردهم، خاصة إذا كانت مواردهم المالية تختلف عن موارد مورثهم ، و كان مورثهم هو من يتحمل وحده الإعياء المالية للإيجار .

بل وربما حتى نفقات و مصاريف من كانوا يساكنونه ، و بموته انقطعت تلك الموارد و أصبحوا غير قادرين على تحمل تكاليف الإيجار الباهظة ¹.
 و مثال عن هذه الحالة إذا كان المستأجر المتوفى موظف قام باستئجار منزلا بأجرة عالية نظرا لمكانته الاجتماعية ، غير أن الساكنين معه لهم دخل شهري محدود لا تكفي لدفع مصاريف الإيجار، و مات المستأجر في هذه الحالة يمكن للورثة الساكنين معه لسنة أشهر بالمطالبة بإنهاء عقد الإيجار الذي أبرمه مورثهم ذلك لسبب التكاليف الباهظة لاسيما إذا كانت تشكل نفقة كبيرة بالنسبة لهم و لدخلهم المحدود مقارنة بكسب مورثهم .

الفرع الثاني

حالة إذا أصبح الإيجار يزيد عن حاجيات الورثة

حيث يمكن تصور ذلك إذا كان المستأجر المتوفى قد استأجر منزلا كبيرا، مراعيًا عدد الأقارب الذين يسكنون معه، سواء كانوا من ورثته أو من غيرهم ، و عند وفاة المستأجر لم يبق من شاغلي المنزل إلا ورثته فأصبح ذلك المنزل زائدا عن حاجياتهم الكبيرة ، ففي هذه الحالة يمكن الورثة إنهاء عقد الإيجار ذلك لوجود السبب المذكور في نص المادة 469 مكرر وهو سبب يزيد عن حاجيات الورثة.

لكن قد يثار تساؤلا في حالة التي ينقسم فيها الورثة المستأجر على أنفسهم إلى فريقين، فريق يرغب في إنهاء عقد الإيجار، و فريق آخر يريد الإبقاء عليه إلى حين اكتمال مدته، فأبي الفريقين سيمضي رغبته؟

1 - هلال شعوة ، المرجع السابق، ص 337 .

يرى الأستاذ احمد شرف الدين إن الراجح في هذه المسألة هو الاستجابة للفريق الذي يرغب في إنهاء عقد الإيجار، ذلك انه بمجرد إبداء بعض الورثة الرغبة في عدم استمرار العلاقة الإيجارية يترتب عليه إنهاؤه، كما يجوز أيضا للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار إذا لم يقبل تجزئته مراعاة لرغبة كل فريق.¹

المطلب الثاني:

الشروط الإجرائية لانقضاء عقد الإيجار

من خلال أحكام نص المادة 496 مكرر 2 يتبين أن المشرع الجزائري أجاز بإنهاء العلاقة الإيجارية للورثة الذين يقيمون مع مورثهم لكن بشروط التي تعتبر كإجراءات لممارسة حق الإنهاء .

و لغاية دراسة هذا المطلب يتعين علينا بداية تناول إنهاء عقد الإيجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر(الفرع الأول) ، كما سنتناول الإجراء الثاني و هو إنهاء عقد الإيجار بإخطار المؤجر بمحرر غير قضائي قبل شهرين من موعد انتهائه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إنهاء عقد الإيجار خلال ستة أشهر من وفاة المستأجر

بالرجوع لنص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني انه يجوز للورثة إنهاء عقد الإيجار خلال ستة أشهر(6) من يوم وفاة المستأجر أي مورثهم على الأكثر، و هذه المدة أعطاها المشرع للورثة لكي يتدبروا أمرهم فيها بعد وفاة المستأجر، فإذا قاموا و تجاوزوها و لم يطلبوا إنهاء العلاقة الإيجارية بقي العقد قائما إلى انتهاء مدته، و انتقلت إليهم حقوق المستأجر و التزاماته و قام وتم بعض من الورثة إنهاء العقد دون البعض الأخر، فالسلطة التقديرية للمؤجر له الخيار إما بقبول

¹ -هلال شعوة، المرجع السابق ، ص 237-238 .

هذه التجزئة أو فسخ الإيجار، كما يمكن لباقي الورثة أن يبرموا عقدا جديدا مع المؤجر بتناول كل العين أو بعضها على الوجه الذين يتفقون عليه.¹

الفرع الثاني

إنهاء عقد الإيجار بإخطار المؤجر بمحرر غير قضائي قبل شهرين من موعد انتهائه

لإنهاء عقد الإيجار من الورثة يجب إخطار ورثة المستأجر المؤجر محرر غير قضائي كان يتم ذلك على يد محضر قضائي، وإشعارهم للمؤجر برغبتهم في إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من موعد إنتهائه، حيث يجب أن يحتوي المحرر على مجموعة من البيانات اللازمة من اسم و لقب المؤجر، واسم و لقب وكيل الورثة و يتضمن على توقيع و أسباب إنهاء عقد الإيجار ويستوي في ذلك أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة و هذه الحالة ليست إلا تطبيقا لمبدأ إنهاء عقد الإيجار بالعدر الطارئ فقد أصبح الإيجار بعد موت المستأجر أصبحت العين المؤجرة باهظة بالنسبة للورثة أو تزيد عن حاجاتهم، فجاز لهم إنهاؤه في ميعاد المذكور في المادة 469 مكرر² من القانون المدني الجزائري .

و لكن في هذه الحالة التي نحن يصدها يعتد بالعدر الطارئ حتى و لو كان الإيجار غير معين المدة و لا محل لدفع تعويض عادل، حين إن القواعد العامة لا تعتد بالعدر الطارئ إلا إذا كان الإيجار معين المدة ولا بدا من دفع تعويض عادل.²

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص872 .

² - المرجع نفسه، ص873.

خلاصة الفصل

نستخلص من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل تحت عنوان انقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر أو من يخلفه قبل انتهاء مدته تطبيقاً لنص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، حيث نستخلص من نص المادة أن المشرع أعطى الحق في إنهاء عقد الإيجار للمستأجر قبل بلوغ مدته لأسباب شخصية أو مهنية ، و على المستأجر إن يشعر المؤجر بنيته في إنهاء العلاقة الإيجارية برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام و الالتزامات التي تقع المؤجر من رد بدل الإيجار و على المستأجر برد العين المؤجرة (المبحث الأول) .

أما فيما يخص (المبحث الثاني) نجد أن المشرع الجزائري قد خرج على ما تقتضيه القاعدة العامة في عقد الإيجار هي عدم انتقال الإيجار إلى الورثة، و الاستثناء هو استمرار عقد الإيجار إلى غاية انتهاء مدته في حالة وفاة المستأجر .

غير أن المشرع أجاز للورثة الذين كانوا يسكنون مع المستأجر لسنة أشهر بإنهاء عقد الإيجار إذا أصبحت العين المؤجرة تزيد عن حاجاتهم أو أصبحت تشكل نفقة كبيرة بالنسبة لهم مع وجوب ممارسة الحق في الإنهاء خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر وكذا إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي و إشعاره برغبتهم بإنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من موعد انتهاءه.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا نتوصل إلى أن الإيجار لا ينقضي بالأسباب العامة المتمثلة في الفسخ و الانفساخ و التقايل و الشرط الفاسخ و اتحاد الذمة ، بل هناك أسباب خاصة تؤدي إلى انقضاء عقد الإيجار و تتمثل في انتهاء المدة، موت المؤجر و كذلك بطلب من المستأجر أو من يخلفه أي الورثة ، حيث تلعب هذه لأسباب دورا بارزا في انقضاء عقد الإيجار خاصة في ظل التعديل الذي جاء به المشرع الجزائري، حيث نستنتج أن عقد الإيجار قد عرف تطور و تقدم في الأواني الأخيرة بأخص بعد إصدار قانون جديد و هو القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007 ، الذي قام بموجبه بتعديل أحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 .

و من خلال التعديل الأخير نستنتج انه قد مس مجمل النصوص المتعلقة بعقد الإيجار و انقضاه ، وقد أتى بمستجدات من شأنها أن تحدث تغييرا مقارنة بالقانون القديم ، حيث جعل عقد الإيجار منقضيا بانقضاء مدته المتفق عليها ، فبمجرد حلول المدة المتفق عليها يصبح الإيجار عديم الأثر وبهذا يصبح المستأجر ملزم بإخلاء العين المؤجرة دون الحاجة إلى التنبيه ، وبهذا فان هذه المسألة تعتبر من المستجدات التي أتى بها المشرع الجزائري في تعديل 2007 ، و التي تعتبر كخطوة متميزة منه، غير أن المشرع بنص على وجوبه قبل التعديل ذلك لكي لا يكون الإخلاء فجائيا، فعلى العموم فالمشرع تدارك بعض النقائص مما حاول جاهدا إلى تخفيف الضغط على المحاكم جراء القضايا الكثيرة التي تخص الإيجار .

لكن على الرغم من التعديلات التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا المجال فانها لم تحظى لإمام بكافة أحكام عقد الإيجار و بطريقة انقضائه ذلك لان هذا العقد في تطور سريع ، ما يؤدي إلى خلق جملة من المشاكل و المنازعات يصعب على المشرع التحكم فيها مما يستدعي إيجاد و وضع تعديلات تتماشى مع أطراف العلاقة الإيجارية .

و بهذا ومن بين النتائج التي خلصت دراستنا إليها أن من بين الأسباب انتهاء عقد الإيجار هي انتهاء المدة مالم يكون هناك اتفاق على ضرورة التنبيه بالإخلاء، أما في حالة وجود اتفاق لا ينتهي العقد بمجرد انتهاء مدته بل لا بد من توجيه التنبيه لإنهاء عقد الإيجار، كما ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر و بهذا فان آثار العقد تنصرف إلى الخلف العام كقاعدة عامة، وبهذا فان جميع الالتزامات محصورة على التركة دون أن تنتقل إلى الذمة المالية للورثة.

إمكانية المستأجر إنهاء عقد الإيجار لأسباب جدية و تتمثل في أسباب عائلية أو أسباب مهنية، و ينقضي عقد الإيجار أيضا بطلب من الورثة في حالة إذ أصبح الإيجار يزيد عن حاجاتهم أو يشكل نفقة كبيرة لهم. من آثار انقضاء عقد الإيجار التزامات تقع على أطراف العلاقة الإيجارية ، التزام المجر برد بدل الإيجار على أساس الدفع الغير مستحق و التزام المستأجر برد العين المؤجرة.

بعد سرد أهم النتائج المتوصل إليها في موضوع مذكرتنا إلا أن هناك بعض النقاط التي يجب على المشرع الجزائري إعادة النظر فيها أو توضيحها لإزالة الغموض و الإبهام و لتسهيل على أطراف العلاقة الإيجارية التعرف عليها فإذا ما أصيب هذا التعديل بفرغ أو وقوع المشرع في ثغرات فمن واجبه المعالجة و إيجاد الحلول و البديل التي تتماشى مع متطلبات الواقع و حماية كل من المؤجر من جهة و المستأجر من جهة أخرى.

التوصيات

تتمثل التوصيات المقدمة لموضوع الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار في مجموعة من

الاقتراحات التي تتمثل في:

(1) التوسع في التعديل الأخير الذي قام به المشرع الجزائري 2007، و توضيح أكثر خاصة

فيما يخص بالظروف العائلية و المهنية، حيث لم يعالج هذه المسألة بل اكتفى بإشارة إليها فقط مما يستدعي منه التوضيح أكثر باعتبارها مسألة جوهرية يستدعي معرفتها، كما يجب على المشرع الجزائري أن يقوم بتحديد فترة الإيجار و يفضل أن تكون قصيرة مثل 3 سنوات، ذلك لتجنب التعقيدات و الخلافات التي قد تحدث عند انتهاء فترات الإيجار.

(2) وعلى المشرع الجزائري إكمال نص المادة 469 مكرر 1 إذ يجب الإشارة إذا كان هناك

اتفاق على التنبيه بإخلاء لا ينتهي الإيجار حتى لو انتهت مدته فلعقد شريعة المتعاقدين، وإيضاح مسألة عدم انتقال الإيجار إلى ورثة المؤجر و انتقاله إلى ورثة المستأجر مما تستدعي تقديم شرح مفصل لهذه الحالة المنصوص عليها في نص المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري، كما يجب تقديم تبرير فيما يخص حق الإنهاء للورثة الذين يعيشون مع المستأجر ل 6 أشهر، والورثة الذين لا يعيشون معه و لا يملكون يحق الإنهاء ، فهل من المنطق استمرار عقد الإيجار بالنسبة لهم برغم من عدم جدواه بالنسبة إليهم ؟.

و بهذا على الرغم من أن المشرع قد استحدث بعض النقاط في التعديل الجديد ، غير انه قد

اغفل النقاط الأكثر أهمية التي يجب إعادة النظر فيها ذلك من اجل تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية و من شأنه ان يحقق مبدأ العدالة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً/ المؤلفات العامة:

1/الكتب:

- 1-إسماعيل عبد النبي شاهين، النظرية العامة للالتزامات، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2013.
- 2- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999 .
- 3- دربال عبد الرزاق، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، باتنة، 2004 .
- 4- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، الإيجار و الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، 1997-1998 .
- 5- سرايش زكريا، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الأول ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2017 .
- 6- سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المعارف، الاسكندرية، 2000 .
- 7- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، مركز جامعة القاهرة للطباعة و النشر، القاهرة، 1997 .
- 8- عبد الحميد الشوراري، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأ المعارف ، الاسكندرية، 2004 .
- 9- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية ، الجزء الأول، المجلد السادس، منشورات الحلبي الحقوقية ،دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1962 .
- 10- عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المصري ،عقد الإيجار، ج1 ، دار الكتاب العربي، الاسكندرية، د س ن .
- 11- عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني،مصادر الحقوق الشخصية، دار الثقافة للنشرة التوزيع، عمان، 2008 .
- 12- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2000 .

- 13- علي علي سليمان ، النظرية العامة لالتزام ، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط9، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر، 2015 .
- 14- علي علي سليمان، النظرية العامة لالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري ، ط7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007 .
- 15- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر و التوزيع ،الجزائر، 2001 .
- 16- علي هادي ألببيدي، العقود المسماة، البيع، الإيجار، قانون المالكين و المستأجرين وفقا آخر التعديلات مع تطبيقات القضائية لمحكمة التميز، دار الثقافة لنشر و التوزيع، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2006 .
- 17- مجيد خلفوني ، الإيجار المدني في القانون الجزائري ، ج1 ، ط1 ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008 .
- 18- محمد حسن بالقاسم، العقود المسماة، البيع ، التأمين، الضمان، الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001.
- 19- محمد حسن بالقاسم، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010 .
- 20- محمد حسنين، الموجز في نظرية الالتزام، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1983 .
- 21- محمد صبري السعدي، مصادر لالتزامات في القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام ، ج1، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2003 .
- 22- نبيل إبراهيم، العقود المسماة، الإيجار، ج 2، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، لبنان، 1998 .
- 23- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط3، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015 .

2/المحاضرات:

- 1- جعود كمال، محاضرات في العقود الخاصة ، التنبيه بالخلاء في إيجار الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري و مآله ، مطبوعة موجهة إلى طلبة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2013-2014.
- 2- قماز ليلي ، عقود المنفعة و العمل ، محاضرات في العقود الخاصة ، ملقاة على طلبة السنة الثالثة ليسانس ، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، وهران ، 2021- 2022 .

ثانيا/المذكرات:

- 1- إدريس سعيد سعاد، مبدأ نسبية العقد ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،تخصص قانون خاص ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2021 .
- 2- عروج فاطمة الزهراء، قاسمي أحلام، انتهاء عقد الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة أكلي محمد اولحاج ، البويرة، 2016 .

ثالثا/ المقالات:

- 1- رافد فاطمة ، « حدود انتقال آثار العقد إلى الخلف العام في التشريع الجزائري »، مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، العدد 16 ، جوان 2014 ، ص ص 138-139 .
- 2- ناجية بن عودة ، « المدة في عقد الإيجار وفق آخر تعديلات في التشريع الجزائري »، المجلد 09، مجلة الحوار المتوسطي، العدد 01 ، جامعة مستغانم، 2018، ص ص 378-403 .
- 3- نسيج نسيمة، « حماية أموال القاصر في القانون الجزائري »، المجلد 04، مجلة المنار للبحوث القانونية و السياسية، العدد 01، جامعة تلمسان، 2017، ص ص 80-81.

رابعا/ النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 66-156 ممضي في 08 يونيو 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات، منشور في الجريدة الرسمية عدد 49، الصادر بتاريخ 11 يونيو 1966.
- 2- الأمر 75-58، المؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، الملغى بموجب القانون رقم 07-05 الصادرة بتاريخ 13 ماي سنة 2007 المعدل و المتمم .
- 3- القانون رقم 84-11 ، المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل 09 جويلية 1984 ، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 02-05 المؤرخ في 27 فيفري 2005 ، ج ر ج ، عدد 15، الصادرة بتاريخ في 27 فبراير، 2005.
- 4- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 27 فيفري 2008 ، يعدل و يتم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان 1966 ، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ في 23 ابريل 2008 .

ب- النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 69/94(ملغى) المؤرخ في 07 شوال عام 1414، الموافق ل 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادر بتاريخ 1994/03/30.

خامسا/ القرارات القضائية:

1- المحكمة العليا (الجزائر)، الغرفة التجارية و البحرية، قرار رقم 70901 ، الصادر بتاريخ 16-12-1990 ، المجلة القضائية العدد الرابع، 1990 .
2- المحكمة العليا(الجزائر)، الغرفة الاجتماعية، قرار رقم 29500، الصادر بتاريخ 07-02-1983 المجلة القضائية العدد الأول، 1983.

سادسا / المواقع الالكترونية :

1- عماد، التنبيه بالاحلاء ، مايو 2018، تم الاطلاع عليه بتاريخ 10 / 03 / 2023 على الساعة 00 : 13 مساء، في الموقع :

[Http://: www.trubunal-dz.com](http://www.trubunal-dz.com)

قائمة الملاحق

التاريخ: 2023/01/25
 الرقم: 23/81

الشركة المدنية المهنية للتوثيق
للأستاذتين زعموش كريمة وعشيو نعيمة
شارع عبد الرحمان مسيرة بتلامات
ولاية بجاية
عند إيجار.

أمام الأستاذة/ عشيو نعيمة، الموكلة بكتاب الشركة المدنية المهنية للتوثيق بتلامات، المعضبة أسفله.

حاضر:

السيد/ ابن ، المولود في ، ولاية بجاية، حسب شهادة ميلاده رقم ، الساكن في ، بلدية تلامات، ولاية بجاية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ، جزائري الجنسية أصلا. ، المستطرة عن دائرة تلامات

الذي صرح أمامنا بموجب هذا العقد، وملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن، أنه أجر محلا معد للإستعمال التجاري إلى:

السيد/ ابن ، المولود في ، ولاية بجاية، حسب شهادة ميلاده رقم ، الساكن في ، بلدية تلامات، ولاية بجاية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ، المستطرة عن دائرة تلامات في ، جزائري الجنسية أصلا. ، الصادرة عن

الحاضر أمامنا والتقاليل باسمه ولحسابه بكل شروط العقد الحالي والمحل الآتي تعيينه.

التعريف:

محل فارغ يحمل رقم 01 معد للإستعمال التجاري مشيد على الطابق الأرضي ، يقع بالمكان المسمى " ، بلدية ، ولاية بجاية، تقدر مساحته بمائة متر مربع (100 م²)."

تخصيص الأصل:

المحل المعلن أعلاه، مخصص للإستعمال التجاري المتمثل في " جميع النشاطات التجارية ما عدا المشروبات الكحولية" ولا يسوغ للمستأجر تغيير الإستعمال المخصص للمحل دون موافقة المؤجر صراحة وكتابة.

التأمين:

بناء على أحكام المادة 04 من الأمر رقم 12-03 المؤرخ في 2003/08/26، المتعلق بالتأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا صرح المؤجر بأن المحل موضوع الإيجار الحالي، قد تم تأمينه لدى ، بلدية ، ولاية ، وذلك لمدة سنة واحدة، حسب ما تولىه وصلة التأمين رقم المؤرخة في .

الإلتزامات والشروط:

وقع هذا الإيجار الحالي مراعيًا للشروط العادية والقانونية المتبعة في مثل هذا الشأن ويلتزم المستأجر بتفويضها والإلتثال لها على لعين وجه وهي:

- 1- يلتزم المستأجر على ما هو عليه حاليا دون الرجوع إلى المؤجر لمطالبة بأي تعويض مهما كان نوعه.
- 2- يستغل المستأجر المحل المؤجر له لغرض الذي عد له، ومن شأنه أن يخضع سداد الأجرة و تنفيذ شروط الإيجار.
- 3- يضمن المحل المؤجر ويحافظ عليه بالتزامات الإيجارية وله الحرية في إحداث ما يبدو له صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند إنتهاء أمد الإيجار أن يطالب المؤجر بأي تعويض بسبب التحسينات.
- 4- يتحمل المستأجر الترميمات التي عسى أن ينظرها المحل خلال مدة الإيجار الحالية ولا يسوغ له أن يطالب بأي خفض من الأجرة الحالية.
- 5- كما يؤدي المستأجر ضرائبه الخاصة من رسم وثائق وغيرها، كما يقوم بتكاليف التنظيف والإضاءة وغيرها التبادلية حيث لا يكون هناك أية متابعة للمؤجر، كما يوفي كذلك ما يستهلكه من ماء وكهرباء وغاز.
- 6- عليه أيضا أن يؤمن ضد الحريق والأخطار المحتملة بالنسبة للعائد والآلات وأثاث المحل وكذلك ضد دعوى الجيران لدى شركة التأمين المختصة مدة الإيجار لمبلغ ولمدة كالمبين ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والإشتراكات السنوية ويرر ذلك بإستظهار وصلة التأمين للمؤجر بمجرد طلبه والإلا ينظر العقد.

- الصفحة الأولى -

7- كما على المستأجر الاحتفاظ بالإستغلات الذي حد له المثل طيلة مدة الإيجار، ولايسوغ تغيير تخصصه ولو مؤقتا.....
8- لا يسوغ للمستأجر التنزل عن حقه في الإيجار الحالي والتجريد كلها أو جزاها إلا بإذن مكتوب من المؤجر.....
9- يؤدي المستأجر زيادة على ذلك جميع المصاريف والحقوق التي يتطلبها هذا العقد وتوابعه من رسم التوثيق وغيره مما في ذلك لسطة الصيغة القانونية التي تسلم للمؤجر.....

مدة الإيجار

يتفق الطرفان على أن يمدد المستأجر المثل المعلن أعلاه لمدة سنة واحدة (12 شهرا) ، ابتداء من الخامس والعشرين من شهر جاففي عام الثين وثلاثة وعشرين 2023/01/25، وعند انتهاء هذه المدة ينتهي هذا العقد.....

مقار الإيجار

زيادة على الشروط المذكورة أعلاه، تم هذا الإيجار والتقل من الطرفان بمقابل اجرة شهرية قدرها واحد دينار جزائري (01 دينار) رمزي.....

وقد إتفق الطرفان صراحة على أن يدفع الإيجار الشهري في نهاية كل شهر بالمحل المؤجر، كما إتفق الطرفان على ما يلي.....

تؤدي مبلغ الإيجار بالمحل المؤجر بالعملة المتداولة قانونا لا يمكن أخر ولا بكيفية أخرى.....
وعند عدم أداء المبلغ واحد من مبلغ الإيجار عند حلول أجله بالتبسيط أو عدم تلبية شرط واحد من شروط هذا الإيجار يفسخ هذا الأخير حتما إن المؤجر بعد مضي شهر على التقية بالدفع على بنون جنوي بضمن نية المؤجر أن يريد إستعمال هذا الشرط و رغم كل عرض أو إنداع لاحقين.....

وإتفق الطرفان في هذا الشأن على إختصاص السيد فاضلي المحكمة المختصة إقليميا دون سواء لتحكم بمجرد أمر إستعجالي:-
1- لتسحق العقد في حالة عدم الدفع بعد أمر بالإداء أو عدم التفيذ بعد إنداع.....

2- لملرد المستأجر وكل من هو حال من طرفه إن إقتضى الحال.....

المصاريف

يتحمل المستأجر سائر المصاريف والحقوق والتابعات التوثيقية الخاصة بهذا العقد وتوابعه القانونية بما في ذلك اجرة تسفة تنفيذية للمؤجر.....

الموطن

لتفدية هذا العقد وتوابعه إختار كل واحد من الطرفان مقر سكناه المذكور أعلاه ليكون موطننا خلاصا له.....

إثباتا له

حرر و إعتد بمكتب الشركة المدنية المهنية للتوثيق- بلزامتة، ولاية بجاية.....
يوم/

بعد تلاوة وشرح محتويات العقد على الحاضران وقما وبصما بأصوح السبابة اليسرى الجميع مع الموثقة.....

الموثقة

الملحق 2:

الشركة المدنية المهنية للتوثيق
للأستاذات زعموش كريمة وعشيو نعيمة
شارع عبد الرحمان ميسرة بتزامات
ولاية بجاية
عقد مسخ إيجار

أسم الأستاذة / عشيو نعيمة، الموثقة بمكتب الشركة المدنية المهنية للتوثيق بتزامات، المقيمة
بـ.....
بـ.....
بـ.....

السيد/ ابن المولود في ولاية بجاية، حسب شهادة ميلاده رقم الساكن بـ
بـ..... ولاية بجاية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم المصارة عن دائرة
تزامات في جزائري الجنسية أصلاً. من جهة أولى

السيد/ ابن المولود في الساكن بـ
بـ..... ولاية بجاية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم المصارة
من جزائري الجنسية أصلاً. من جهة ثانية

التذان طلبا من الموثقة المذكورة أعلاه، إثبات اتفاقهما المتضمن مسخ الإيجار المحل بهـ.....
وقبل الشروع في الموضوع عرضا عليهما ما يلي:-

العـ

بموجب عقد إيجار تلقته الأستاذة عشيو نعيمة، الموثقة بتزامات بتاريخ: تحت رقم:
بـ..... المذكور أعلاه للسيدة
التجاري مشيد على الطابق الأرضي واقع بالمكان المسمى "....." ببلدية ولاية
مساحته تقدر بمائة و عشرين متر مربع (120 م²)، ممارسة جميع النشاطات التجارية ما عدا
المشروبات الكحولية - لمدة خمسة سنوات (60) شهرا، ابتداء من التاريخ من شهر أكتوبر عام الفين
وواحد وعشرين 2021/10/01، بمقابل اجرة شهرية قدرها خمسة عشر ألف دينار جزائري
(15.000 دج).....

الفـ

صرح كل من الطرفين المذكوران أعلاه بموجب هذا العقد أنهما يتفقان على الإيجار المحل بالعرض
أعلاه ابتداء من تاريخ الوالد والثلاثين من شهر جاتلي عام الفين وثلاثة وعشرين
(2023/01/31) بدون مطالبة أحدهما للأخر بأي تعويض كان.....

المصـ

يتحمل المستأجر مصاريف هذا العقد وتوابعه.....

التسـ

يخضع تسجيل هذا العقد إلى الرسم الثابت التي تنفع طبقا للمادة 208 من قانون التسجيل المحل.....

الموطـ

تفقد هذا العقد وتوابعه العادية إختار الطرفان محل سكنهما المذكور أعلاه موطنًا لهما.....

إثباتا لذكر

صدر و إلتحق بمكتب الشركة المدنية المهنية للتوثيق بتزامات، ولاية بجاية.....
سنة
يوم
وبعد التلاوة وقع الطرفان وبصما بلصيح اليد اليسرى مع الموثقة.....

الموثقة.

- الصفحة الأولى والأخيرة -

الفهرس:

البسمة	ا
الإهداء	ب
شكر تقدير	ت
قائمة المختصرات	ث
مقدمة	1

الفصل الأول

انقضاء عقد الإيجار بدون طلب من المستأجر

المبحث الأول: انتهاء عقد الإيجار بانتهاج مدته	6
المطلب الأول: القانون لا يحدد المدة	6
الفرع الأول: الإيجار ينتهي بدون تنبيه بالإخلاء	7
الفرع الثاني: الاتفاق على وجود تنبيه بإخلاء	9
المطلب الثاني : القانون يحدد مدة قصوى لعقد الإيجار	11
الفرع الأول: الولي	12
أولاً: المقصود بالولي	12
ثانياً: حكم الولي في الإيجار	13
الفرع الثاني: وكيل بوكالة عامة	15
أولاً: المقصود بالوكالة	15
ثانياً: شروط و صحة الوكالة	16
ثالثاً: أنواع الوكالة	17
المبحث الثاني: انقضاء عقد الإيجار بوفاة المؤجر	19
المطلب الأول: القاعدة هي انصراف آثار العقد إلى الخلف العام	19
الفرع الأول: مفهوم الخلف العام	20
أولاً: المقصود بالخلف العام	20

21	ثانيا: طرق تحقق الخلافة العامة.....
22	الفرع الثاني: الاستثناءات على القاعدة
22	أولا: القانون.....
23	ثانيا: طبيعة التعامل.....
23	ثالثا: إرادة المتعاقدين.....
24	المطلب الثاني: حقوق المستأجر في حالة استحقاقه للتعويض قبل الوفاة.....
25	الفرع الأول: المقصود من قاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون
26	الفرع الثاني: الوارث غير ملزم بديون المورث.....
28	ملخص الفصل الأول

الفصل الثاني

انقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر أو من يخلفه

31	المبحث الأول: انقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر
31	المطلب الأول: انقضاء عقد الإيجار لأسباب عائلية أو مهنية
32	الفرع الأول: انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي
34	الفرع الثاني: انقضاء عقد الإيجار لسبب مهني.....
35	المطلب الثاني: آثار انقضاء عقد الإيجار لسبب عائلي أو مهني
36	الفرع الأول: التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انقضاء عقد الإيجار
36	أولا: نطاق التزام المؤجر برد العين المؤجرة
37	ثانيا: مكان و زمان رد العين المؤجرة.....
43	ثالثا: الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة
43	رابعا: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد العين
47	الفرع الثاني: التزام المؤجر برد بدل الإيجار عند انقضاء عقد الإيجار
47	أولا: شروط قيام الدفع الغير مستحق
52	ثانيا: أحكام الدفع الغير مستحق

53	المبحث الثاني: انقضاء عقد الإيجار بطلب من الورثة
54	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لانقضاء عقد الإيجار
54	الفرع الأول: حالة إذا أصبح الإيجار يشكل نفقة كبيرة بالنسبة للورثة
55	الفرع الثاني: حالة إذا أصبح الإيجار يزيد عن حاجيات الورثة
56	المطلب الثاني: الشروط الإجرائية لانقضاء عقد الإيجار
56	الفرع الأول: إنهاء عقد الإيجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر
57	الفرع الثاني: إنهاء عقد الإيجار بإخطار المؤجر بمحرر غير قضائي
58	ملخص الفصل
59	خاتمة
62	توصيات
64	قائمة المراجع
68	الملاحق

ملخص

نظم المشرع الجزائري كغيره من المشرعين أسباب انقضاء عقد الإيجار، و تنحصر دراستنا في الأسباب الخاصة لانقضاء عقد الإيجار ، حيث تنقسم هذه الأسباب إلى قسمين ، القسم الأول يتمثل في انقضاء عقد الإيجار بدون طلب من المستأجر كانهاء مدة العقد أو بوفاء المؤجر كسبب آخر لانقضاء العقد، بينما القسم الثاني يتمثل في انقضاء عقد الإيجار بطلب من المستأجر لسبب مهني أو عائلي، أخيرا يمكن أن ينقضي العقد بطلب من الورثة في حالة إذا أصبح الإيجار يشكل نفقة كبيرة بالنسبة لهم أو يزيد عن حاجياتهم ، كما يترتب عن هذا الانقضاء آثار وهي عبارة عن التزامات تقع على أطراف العلاقة الإيجارية .

الكلمات المفتاحية : 1/ الإيجار المدني 2/ المؤجر 3/ المستأجر
4/ انقضاء الإيجار 5/ آثار العقد 6/ الورثة

Résumé

Le législateur algérien, comme d'autres législateurs, a prévu des causes de résiliation du contrat de location, et notre étude se concentre sur les causes spécifiques de résiliation du contrat de location. Ces causes se divisent en deux parties. La première partie concerne la résiliation du contrat de location sans demande du locataire, que ce soit à la fin de la durée du contrat ou en raison du paiement du loyer par le bailleur comme autre cause de résiliation. En revanche, la deuxième partie concerne la résiliation du contrat de location à la demande du locataire pour des raisons professionnelles ou familiales. Enfin, le contrat peut également être résilié à la demande du locataire si le loyer représente une dépense importante pour eux ou ne répond plus à leurs besoins. Cette résiliation entraîne des conséquences, qui se traduisent par des obligations imposées aux parties à la relation locative.

Mots-clés : 1/ la Location civil 2/le bailleur 3/le locataire
4/l'expiration du bail 5/ les effets du contrat 6/les héritiers