



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



# آثار عقد الإيجار من الباطن

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذة

- اسعد فطمة

من إعداد الطالبتين

- طاجين سامية

- مسلم عبد العالي

أعضاء لجنة المناقشة

-الأستاذة طباع نجاه.....رئيسا

-الأستاذة اسعد فطمة.....مشرفا ومقررا

-الأستاذة حساين لامية.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 25 جوان 2024.

السنة الجامعية: 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وعرّفان

الحمد لله الذي أثار فينا طريق العلم والمعرفة والصلاح ووفقنا

في هذا البحث البسيط، والصّلات و

السلام أشرف الخلق

محمد صلى الله عليه وسلم وعلى أهله وصحبه أجمعين.

نتقدم بجزيل الشكر والعرّفان الى الأستاذة المشرفة أسعد والتي دعمتنا

ووجهتنا في هذا البحث فجزاها الله خيرا.

كما نتوجه بجزيل الشكر والعرّفان الى جميع الزملاء والزميلات الذين ساعدونا في البحث عن

المراجع لإنهاء هذه المذكرة.

# الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى :

قرة عيني الذي ساعدني طوال مشواري الدراسي ، أبي العزيز

حفظه الله

قدوتي التي أنارت دربي ، التي حممتني بدفنها وحبها ، أمي الغالية أطال الله في عمرها .

إخوتي و أخواتي الكرام حفظهم الله ،

وكل من وقف معي دون ملل في انجاز هذا العمل

**سامية**

# الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى :  
قرة عيني الذي ساعدني طوال مشواري الدراسي ، أبي العزيز  
حفظه الله  
قدوتي التي أنارت دربي ، التي حممتني بديفنها وحبها ، أمي الغالية أطال الله في عمرها .  
إخوتي و أخواتي الكرام حفظهم الله ،  
وكل من وقف معي دون ملل في انجاز هذا العمل

محمد العاليي

# قائمة المختصرات

- 1- ص: صفحة
- 2- ط: طبعة
- 3- د. ط: دون طبعة
- 4- ج: جزء
- 5- ج. ر: الجريدة الرسمية
- 6- د. ب. ن: دون بلد النشر
- 7- د. س. ن: دون سنة النشر
- 8- د. د. ن: دون دار النشر
- 9- ق. إ. م. أ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 10- ج. ر. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

**En Langue Française**

Art :Art

P: Page

مقدمة

في العصور الأولى للمجتمعات الإنسانية، كان المجتمع مقسماً إلى طبقتين رئيسيتين: طبقة الملاك وطبقة العبيد. حيث كان العبيد يعملون في أراضي الملاك ويسكنون في بيوتهم دون الحاجة إلى عقود إيجار. ومع تطور المجتمع، ظهرت طبقة جديدة تُعرف بالطبقة العاملة، التي كانت مستقلة وتقوم باستغلال أموال الملاك وتقاسم الغلة والريح معهم. هذه الطبقة لم تكن تمتلك الأراضي أو المساكن، ولكنها كانت تستطيع استئجارها والانتفاع بها مقابل أجره محددة، مما أدى إلى نشوء الحاجة إلى عقود الإيجار.

ظهر عقد الإيجار في بدايته عند الرومان كعقد بين الحكومة والأفراد، حيث كانت الحكومة تؤجر الأراضي والمحاجر والمصايد للأفراد. مع مرور الوقت، انتقل استخدام هذا العقد إلى الأفراد فيما بينهم، مما أدى إلى ظهور فريقين المؤجرين (الملاك) والمستأجرين (الطبقة العاملة). وجد الملاك أن عقد الإيجار هو وسيلة فعالة لاستغلال أموالهم، وأحياناً كانوا يلجؤون إلى استئجار الممتلكات لتوسيع أعمالهم ونشاطاتهم الاقتصادية.

أصبح عقد الإيجار ذا أهمية اجتماعية واقتصادية كبيرة، حيث يساهم في تحقيق الاتصال الدائم والتضامن بين المؤجرين والمستأجرين. من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، بحيث يعتبر عقد الإيجار وسيلة فعالة لاستغلال الأملاك الخاصة و رؤوس الأموال، حيث يستفيد الملاك من الأجرة المدفوعة من المستأجرين، بينما يستفيد المستأجرون من الانتفاع بالعين المؤجرة، مما يؤدي إلى تنشيط الاقتصاد الوطني.

و تجدر الإشارة كذلك إلى أنه يعطي عقد الإيجار للمستأجر حقاً شخصياً يمكنه التصرف فيه وفقاً للقواعد العامة، بما في ذلك التنازل عنه أو تأجيله لشخص آخر بعقد إيجار فرعي. إلا أن المشرع الجزائري قيد هذا الحق بوجوب موافقة المؤجر كتابياً، كما نصت عليه المادة 505 من القانون المدني.



نظم المشرع الجزائري الإيجار من الباطن من خلال المواد 505 و 507 في القانون المدني<sup>1</sup>، التي تشترط موافقة المؤجر على الإيجار من الباطن وتمنح المؤجر الحق في مطالبة المستأجر من الباطن ببطل الإيجار مباشرة. كما نظمه في القانون التجاري وفي القرارات الوزارية المتعلقة بعقود البيع بالإيجار.

عقد الإيجار من الباطن هو اتفاق قانوني يبرمه المستأجر الأصلي مع طرف ثالث، يسمح له بموجبه باستخدام العين المؤجرة كلياً أو جزئياً، وذلك بناءً على موافقة المؤجر الأصلي وشروط العقد الأساسي. هذا النوع من العقود يفتح المجال لتعدد الأطراف في العلاقة الإيجارية، مما يعقد الجوانب القانونية والتنظيمية المرتبطة به.

## 1- أهمية البحث:

تكمن أهمية محل الدراسة فيما يلي:

- تطور المعاملات التجارية و الإقتصادية في المجتمع.
- التعرف على جميع الآليات التي سخرها القانون الجزائري،
- تساهم هذه الدراسة في تعميق الفهم النظري من خلال التعريف بالعقد من الباطن وطبيعته القانونية و تحديد خصائصه و التعرف على أبعاد هذا العقد و الإشكاليات التي يطرحها من اجل الحصول على الحلول المناسبة التي تؤدي إلى الحد من المنازعات الناشئة بخصوصه و بالتالي استقرار المعاملات التجارية.

تتصب دراستنا على الآثار القانونية المترتبة على عقد الإيجار من الباطن، مركزة على التشريعات الجزائرية والأحكام القضائية ذات الصلة و يهدف هذا البحث كذلك إلى تقديم فهم معمق وشامل لمفهوم عقد الإيجار من الباطن، طبيعته القانونية، شروط صحته وآثاره القانونية على الأطراف

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

المتعاقدة. كما يناقش البحث الضمانات والالتزامات الناتجة عن هذا العقد، و الإجراءات القانونية المتبعة في حالة مخالفة شروط العقد أو إنهائه و منها يتم طرح الإشكالية التالية :

### ما هي الآثار القانونية لعقد الإيجار من الباطن في القانون الجزائري؟

وللإجابة على هذا السؤال المطروح حول إشكالية البحث فقد اعتمدنا على المنهج التحليلي الذي من خلاله نقوم بقراءة المواد المدنية قراءة تحليلية محضة، كما اتبعنا المنهج الوصفي بغية اكتشافنا حقائق جديدة.

و ذلك بتقسيم بحثنا إلى فصلين و كل فصل مبني على مبحثين، نتناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار من الباطن و الذي يتضمن مفهوم عقد الإيجار من الباطن ( مبحث أول)، ثم الشروط الواجب توافرها لصحة التعاقد الإيجار من الباطن و الضمانات الناشئة له (مبحث ثاني).

أما في الفصل الثاني سنتطرق فيه إلى الإلتزامات المترتبة عن عقد الإيجار من الباطن (مبحث أول) ، ثم نتطرق بعد ذلك إلى جزاء مخالفة أحكام عقد الإيجار من الباطن و انقضائه ( مبحث ثاني).

## 1- أسباب إختيار الموضوع:

اختارنا هذا الموضوع لأنه ذات أهمية كبيرة في النشاط الإقتصادي و في الحياة العملية و لأنه تم دراسته من العديد من الفقهاء مما يسهل لنا عملية البحث في وجود الكثير من المراجع و كذلك تم طرحه من طرف اللجنة الخاصة لطرح المواضيع من طرف رئيس قسم القانون الخاص.

## 2- خطة موضوع البحث:

لقد قمنا بتقسيم موضوع البحث إلى مقدمة وفصلين وكل فصل يحتوي على مبحثين ثم

خاتمة:

في المقدمة، بيّنا أهمية الموضوع والهدف من دراسته، وذكرنا التساؤلات المطروحة في موضوع البحث والتي ضبطناها في شكل إشكالية، و قمنا بعرض خطة البحث و منهجه.

### 3-منهج البحث:

اخترت لدراسة موضوع هذه المذكرة المنهج الوصفي بصفة رئيسية لكونه الأنسب في الدراسات القانونية، و المنهج التحليلي في تفسير بعض النصوص القانونية. و بعد، فإن هذه الدراسة هي محاولة منا لاستجلاء موضوع التعاقد من الباطن و الوقوف على أحكامه و آثاره في القانون المدني الجزائري.

## الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار من

الباطن

## المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار من الباطن

إن الإيجار من الباطن تصرف شائع في المجتمع يقوم من خلاله المستأجر باستعمال حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة، وقد يخلط الافراد في تعاملاتهم بين هذا العقد وغيره من التصرفات المشابهة له، بيد أن هذا الخلط قد يقع فيه عندما نجهل المقصود بهذه التصرفات القانونية وبالتحديد في مضمون كل هذه التصرفات ولهذا أردنا تحديد النقاط التي تميز عقد الإيجار من الباطن عن غيره من التصرفات المشابهة

وتبعاً لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم عقد الإيجار من الباطن في المطلب الأول، وخصائص عقد الإيجار من الباطن وطرق إثباته في المطلب الثاني ولهذا تطرقنا في المطلب الأول إلى المقصود من عقد الإيجار من الباطن الذي يتطلب تحديد تعريف دقيق لهذا العقد حتى يتم التمكن من جهة تحديد المعايير التي يمكن من خلالها تمييز هذا التصرف عن غيره من التصرفات القانونية الأخرى مما يسهل فيما بعد تحديد جزاء مخالفة أحكام عقد الإيجار من الباطن.

## المطلب الأول: المقصود بعقد الإيجار من الباطن

سيتم من خلال هذا المطلب تحديد تعريف عقد الإيجار من الباطن (الفرع الأول)، و التعرف على الطبيعة القانونية لعقد الإيجار من الباطن (الفرع الثاني) و من ثم التطرق إلى أهمية عقد الإيجار من الباطن و تمييزه عن بعض المفاهيم القانونية الأخرى (الفرع الثالث).

## الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار من الباطن

سوف نتعرف من خلال هذا الفرع أولاً إلى التعريف الاصطلاحي لعقد الإيجار من الباطن ثم بعد ذلك الفرع الثاني إلى التعريف القانوني لعقد الإيجار من الباطن.

## أولاً: التعريف الاصطلاحي

\* التّعاقّد: تفاعل من العقد والتعاقد في المشاركة بين أكثر من شخص والعقد يطلق على عدة معان منها الربط و الشّد و التوثيق و الإحكام و الجمع بين شيئين.

و في اصطلاح الفقهاء له اطلاقان، الأول عام و هو قريب من المعنى اللّغوي، و يفيد معنى الالتزام ، سواء بنشأة الإلتزام عن اتّفاق بين طرفين، أو عند إرادة منفردة، و يجمع العقد بهذا

المعنى ما يعزم المرء على إيقاعه بإرادته أو بالاتفاق عليه مع غيره و طبقاً لهذا المعنى العام، فإنّ ما يطلق عليه العقد هو كلّ تصرّف ينشأ عن حكم شرعي، سواء كان صادراً من طرف واحد، كالطلاق و الهبة، أم صادر من طرفين متقابلين كالبيع.

أمّا الإطلاق الثاني، و هو المعنى الخاص للعقد و هو يقتصر على الالتزام الناشئ عن اتفاق بين طرفين، و هذا المعنى هو المتداول في اطلاقات الفقهاء.

و التعاقد من الباطن يقصد به عقد يتم إبرامه بين متعاقد في عقد سابق مع متعاقد جديد(ثالث) لإتمام الأعمال التي تمّ التّعاقد عليها في العقد الأوّل، و لذلك فإنّ العقد من الباطن يدخل فيما يطلق عليه العقود التّبعية في مقابله للعقد أو للعقد الأصلي، كما يعرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري، "ما كان مستقلاً في وجوده غير تابع لعقد آخر"، أمّا العقد التّبعي فيعرفه بقوله " ما كان تابعا لعقد أصلي وجد قبله".

" المقصود بالإيجار من الباطن في هذا الصّد هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملاً أو بعضه في الإنتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل أجره يتفق عليها بينهما".

بمعنى الإيجار من الباطن هو إيجار بعقد جديد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، و يرد على حق الأول في الإنتفاع بالعين المؤجرة و هو الذي يحكم العلاقة بين طرفيه، حتى و لو تم هذا العقد خلافاً لنص مانع متفق عليه في عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المؤجر و المستأجر الأصلي حتى و لو كانت شروطه مغايرة لشروطها، وبتعيين على المستأجر من الباطن تبعاً لذلك ان يوفي بالتزاماته و لا يحق للأوّل أن يتمسك قبله بأنّه ممنوع من التّأجير من الباطن.

### ثانياً: التعريف القانوني

طبقاً للقواعد العامة فانه من حق المؤجر التصرف في العين المؤجرة، سواء بالبيع أو الهبة و تأجيرها كذلك<sup>2</sup>.

فوفقاً ما نصت عليه المادة 467 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري التي تعرف على أن: يعرف عقد الإيجار من الباطن أنه : " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".<sup>3</sup>

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول العقود الواردة على الانتفاع بالشيء "الإيجار والعارية"، ج6، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.س.ن، ص 661.

عادةً ما يقوم المستأجر بإجراء تصرفات على حقه من خلال الإيجار من الباطن، وهو العقد الذي يبرمه المستأجر الأصلي لتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر من الباطن، مما ينشئ التزامات جديدة على المستأجر الأصلي لتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بحق الإيجار الأصلي.<sup>4</sup>

الإيجار من الباطن هو عقد جديد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وهو الذي يحكم العلاقة بينهما.<sup>5</sup>

قد تكون مدة الإيجار من الباطن مختلفة عن مدة الإيجار الأصلي، وكذلك الأجرة وشروط العقد قد تختلف لا ينقل المستأجر بموجب هذا العقد حقوقه المستمدة من الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن، بل ينشئ التزامات جديدة تمكن المستأجر من الباطن من الانتفاع بحق الإيجار الأصلي<sup>6</sup>، ولا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار من الباطن أن تتجاوز مدة الإيجار الأصلي إلا بموافقة المؤجر الأصلي.<sup>7</sup>

أما في حالة الإيجار من الباطن، فيكون هناك عقدان: عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، وعقد إيجار من الباطن بين المستأجر والمستأجر من الباطن. يمكن أن تختلف شروط كل من العقدين، مثل مقدار الأجرة أو مدة الإيجار. لا ينقل المستأجر بموجب عقد الإيجار من الباطن حقوقه المستمدة من الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن، ولا تسري عليه أحكام الحوالة. يبقى المستأجر الأصلي طرفاً في العلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن.<sup>8</sup>

<sup>3</sup> المادة 467 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون

المدني، ج.ر. عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، ط الرابعة، مصر، 1993، ص 567.

<sup>5</sup> البكري محمد عزمي، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد؛ ط الخامسة، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2001. ص 776.

<sup>6</sup> زواوي فريدة، مبدأ نسبية العقد، رسالة دكتوراه، تخصص: القانون الخاص، معهد الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، 1992، ص 244.

<sup>7</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام: "العقد - العمل غير المشروع - الإثراء بلا سبب - القانون"، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، مصر، 1952، ص 704.

<sup>8</sup> البكري محمد عزمي، مرجع سابق، ص 778.

يجب الإشارة إلى أن المادة 505 من القانون المدني الجزائري تمنع المستأجر من تأجير المأجور كله أو بعضه إلى شخص آخر دون إذن المؤجر، كما نصت على ذلك بوضوح: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".<sup>9</sup>

أكدت المحكمة العليا على هذا المبدأ في عدة قرارات و من بينها القرار رقم 111220 الصادر بتاريخ 1993/12/20، بحيث أنه ينص على أنه "إذا كان القانون يمنع التأجير من الباطن إلا بشرط مخالف في العقد أو بموافقة المالك، فإن هذا لا يعفي المستأجر من إعلام صاحب العين المؤجرة بالتأجير من الباطن بموجب تنبيه وعليه اتباع الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 198 من القانون التجاري.

ولا يجوز إثبات علم المالك بالإيجار من الباطن إلا بعقد مكتوب أو عقد قضائي أو برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول وللقضاء بما يخالف هذا المبدأ القانوني، يتوجب نقض القرار الذي يقضي بعلم صاحب العين المؤجرة بالإيجار من الباطن لمجرد إقرار المستأجر".<sup>10</sup>

#### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار من الباطن

تختلف الطبيعة القانونية للتصرفات التي يمكن أن يجريها المستأجر، بما في ذلك التنازل عن الإيجار. لذلك، يجب النظر أولاً في نية المتعاقدين من وراء هذا التصرف إن كانت عبارات وألفاظ العقد الذي أبرماه غير واضحة أو غامضة ولا تعبر بدقة عن نيتهما، فإن على قاضي الموضوع أن يتعرف على حقيقة التصرف الذي أبرماه، دون الاعتماد على تلك الألفاظ والعبارات المستخدمة. يمكن للقاضي الاعتماد على بعض القرائن، ومنها<sup>11</sup>:

أولاً- تحديد المقابل الذي يدفعه المستأجر من الباطن للمؤجر، وهو المستأجر الأصلي، وكيفية أدائه. فإذا كان هذا المقابل يسيراً مقارنة بما يدفعه المتنازل له في حالة التنازل عن

<sup>9</sup> المادة 505 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج. ر، عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>10</sup> الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، قرار بتاريخ 1993/12/20، ملف رقم 111220، مجلة المحكمة العليا، العدد 1 لسنة 1994، ص 157.

<sup>11</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة، دار للنشر والتوزيع، ط 2007، ص ص 206 - 207.



الإيجار، وكان يُسَدَّد على دفعات أو أقساط دورية، فإن هذه القرينة تشير إلى أن التصرف هو إيجار من الباطن.

ثانياً- إذا كان التصرف يشمل جزءاً بسيطاً من العين المؤجرة وليس كلها أو جزءاً كبيراً منها، فإن هذا يُعد قرينة على أن المتعاقدين قصدوا إبرام إيجار من الباطن وليس تصرفاً آخر. إن التعاقد من الباطن هو الوسيلة التي تُمكن المتعاقد من تفويض شخص آخر لتنفيذ التزاماته أو الاستفادة من الحقوق المستمدة من العقد الأصلي. لذا، لا تتناسب طبيعة جميع العقود مع هذا النوع من التعاقد، بل يقتصر الأمر على العقود التي تولد حقوقاً والتزامات يمكن تفويض الغير لممارستها أو تنفيذها. ومن المؤكد أن هذا الشرط يتحقق في بعض الحالات وينتفي في أخرى، كما يلي:

### 1- العقود القابلة للتعاقد

يتطلب التعاقد من الباطن قبول الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد الأصلي و يتحقق هذا الشرط فقط في العقود التي تتضمن الالتزامات المتبادلة، والذي يصبح موضوع العقد من الباطن في هذا السياق، و يكلف المتعاقد الأصلي أو المتعاقد من الباطن بتنفيذ الالتزام الناتج عن العقد الأصلي، أو يتيح للمتعاقد من الباطن الاستفادة من العين المؤجرة و مثال على ذلك المستأجر الذي يؤجر العين المؤجرة كلها أو جزءاً منها لمستأجر ثانٍ.<sup>12</sup>

و من المؤكد أن العقد الذي ينشئ التزاماً بعمل هو من العقود المستمرة، أي العقود التي تتطلب فترة زمنية لتنفيذها و الذي يلعب العنصر الزمني دوراً مهماً ومزدوجاً، فهو من جهة عنصر جوهري في المحل حيث تُقاس به التزامات المدين وحقوق الدائن، كما في عقد الإيجار حيث تتحدد منفعة العين المؤجرة بمدة زمنية معينة. و من جهة أخرى، يكون عنصر الزمن وسيلة للتنفيذ كما في عقد المقاولة، بحيث أنه يحتاج المفاوض إلى وقت كافٍ لتنفيذ التزاماته و لهذا السبب تستبعد العقود الفورية من نطاق التعاقد من الباطن.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> مصطفى عبد السيد الجارحي، عقد المقاولة من الباطن، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، دار

النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1988، ص 10.

<sup>13</sup> عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في قانون البلاد العربية، ط 1946، دار النهضة العربية، د س ن، ص

## 2- العقود المستثناة من دائرة عقد الإيجار من الباطن

- تستبعد العقود التي يتضمن الالتزام فيها امتناعاً عن عمل معين أو منح شيء من نطاق التعاقد من الباطن، لأن الهدف من الالتزام في هذه الحالات هو تحديد شخص معين لامتناعه عن فعل معين، وبالتالي لا يُفتح المجال لغيره لتنفيذ ذلك الالتزام ويستثنى من ذلك الالتزامات الثانوية مثل امتناع المستأجر عن إجراء تغييرات في العين المؤجرة، حيث يُطالب به المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن على حد سواء.<sup>14</sup>

- أما بالنسبة للعقود التي تنشأ عنها حقوق عينية أو تنتقل منها، فيتم تنفيذها وفقاً لطبيعة المحل، سواء كان ذلك بوسيلة التسليم المباشر في الممتلكات المعينة بالتحديد، أو بفرز الأشياء المماثلة، أو بإكمال إجراءات التسجيل في حالة إن كان عقاراً.

- ويجدر الذكر أن العقد اللاحق على الرغم من أنه مبني على العقد الأول فإنه لا يُعتبر تعاقداً من الباطن بل هو إعادة نقل للحق بسبب أن الحق العيني يمنح صاحبه سلطة مباشرة، ولا يمكن أن تكون هذه السلطة لمالكين مختلفين. وبالتالي و يجوز بيع المحل مرة ثانية لكن لا يمكن أن يتم بيعه من الباطن.<sup>15</sup>

- ويستثنى أيضاً من دائرة التعاقد من الباطن العقود التي لا يعمل فيها المدين بشكل مستقل، أي العقود التي يكون فيها المدين متبعاً لإشراف المتعاقد الآخر، كما في الحالة التي يعمل التابع تحت إشراف ورقابة المتبوع، فلا يجوز له أن يُحل مكانه شخص آخر في تنفيذ العمل المُسند إليه، ولذلك لا يمكن أن يُعتبر تعاقد من الباطن على عقد العمل.<sup>16</sup>

**الفرع الثالث : أهمية عقد الإيجار من الباطن و تميزه عن بعض المفاهيم القانونية الأخرى**  
يلعب عقد الإيجار من الباطن دوراً في جميع المعاملات خاصة منها المعاملات العقارية، حيث يسمح للمستأجر الأصلي (المستأجر الأول) بتأجير العقار لشخص آخر (المستأجر الثاني).

<sup>14</sup> Jean Néret, Le sous-contrat, L.G.D.J, Paris, 1979, N°22, page 37 et 38.

<sup>15</sup> إلياس ناصيف، موسوعة العقود المدنية و التجارية، تنفيذ العقد التنفيذي العيني، الجزء الثالث، د.ب.ن، 1992، ص ص 59 - 60.

<sup>16</sup> مصطفى عبد السيد الجارحي، مرجع سابق، ص 11.

## أولاً: أهمية عقد الإيجار من الباطن

وتكمن أهمية هذا النوع من العقود في كونه يوفر حلاً لاحتياجات متنوعة، فمن ناحية قد يلجأ المستأجر الأول إلى تأجير العقار من الباطن بهدف تحقيق ربح إضافي فبينما قد يجد المستأجر الثاني صعوبة في العثور على عقار مناسب يتناسب مع احتياجاته وميزانيته. ومع ذلك، من الضروري تمييز عقد الإيجار من الباطن عن بعض المفاهيم القانونية الأخرى التي قد تبدو مشابهة له.

إن لعقد الإيجار أهمية اجتماعية واقتصادية كبيرة في جميع المعاملات، فمن الناحية الاجتماعية يجعل عقد الإيجار كلاً من المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار، مما يعزز التضامن بين المؤجرين والمستأجرين، ويساهم كلا الطرفين في تحقيق التضامن الاجتماعي، حيث تصبح مصالح المؤجرين والمستأجرين مشتركة.

أما من الناحية الاقتصادية، فإن عقد الإيجار يُعد من أفضل الطرق لاستغلال رؤوس الأموال بالنسبة للمالكين؛ حيث يستفيدون من العوائد المالية التي يدفعها المستأجرون بموجب عقد الإيجار، كما يستفيد المستأجرون بدورهم من استغلال العين المؤجرة والانتفاع بها وبهذا، تتداول الأموال بين أفراد المجتمع مما يؤدي كذلك إلى انتعاش الإقتصاد الوطني.<sup>17</sup>

لعقد الإيجار من الباطن أهمية كبيرة سواء بالنسبة للمستأجر الأصلي الذي يمكنه من تأجير حقه في الإيجار لشخص آخر إذا رأى مصلحته في ذلك أو بالنسبة للمستأجر من الباطن فيمكنه من الحصول على مكان لممارسة تجارته إذ أن أغلب التجار لا يملكون محلات يمارسون فيها تجارتهم وتزداد أهميته بالنظر إلى الآثار التي يربتها.<sup>18</sup>

## ثانياً: تمييز بين التعاقد من الباطن عن بعض المفاهيم القانونية الأخرى

يجب علينا قبل الخوض في النقاط المهمة في هذا البحث التطرق إلى ذكر الفروق و تمييز بين عقد الإيجار من الباطن عن بعض المفاهيم القانونية الأخرى، و نذكر منها التمييز بين

<sup>17</sup> زانون رشيد، "الإيجار الفرعي"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في فرع العقود والمسؤولية، التخصص في العقود والمسؤولية، الجزائر، 2017/2018، ص 02.

<sup>18</sup> عليمه بوضلاح، آثار الإيجار من الباطن في الإيجارات التجارية، مجلة صوت القانون، مجلد 09، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2022، ص 1621.

التعاقد من الباطن و التنازل عن العقد من جهة و من جهة أخرى التفرقة بين عقد الإيجار من الباطن عن إعارة العين المؤجرة.

#### أ- تمييز بين التعاقد من الباطن و التنازل عن العقد

قد تطرقنا في التعريف على التعاقد من الباطن بأنه يقوم المتعاقد من الباطن بتنفيذ جزء من العقد مع بقاء العلاقة التعاقدية قائمة بين المتعاقد الاصيلي و المتعاقد من الباطن، لكن يختلف التعاقد من الباطن عن التنازل عن العقد، بحيث أنه في التنازل عن العقد المرخص به يحلّ المتنازل إليه محل المتعاقد الأصلي في التزاماته و حقوقه كافة، حيث أنه تنشأ بينه و بين المتعاقد من الباطن علاقة عقدية مباشرة<sup>19</sup>.

يقصد بالتنازل عن العقد: " اتفاق يراد به نقل حقوق أحد المتعاقدين و التزاماته الناشئة عن عقد ما إلى طرف ثالث يسمى المتنازل له".

فالتنازل عن العقد ينتهي به العقد الأول، ويتحوّل حقوق أحد طرفيه و التزاماته إلى شخص آخر (المتنازل له) بحيث يحلّ محله، وهذا هو الفرق الجوهرى بين التعاقد من الباطن و التنازل عن العقد، فالتعاقد من الباطن لا ينتهي به العقد الأول، بل يظلّ سارياً و تنشأ بجواره علاقة تعاقدية أخرى بين أحد طرفيه و طرف جديد للقيام بالتزامات الطرف المشترك أو بعضها، ولا تكون هناك علاقة مباشرة بين الطرف الجديد و المتعاقد الأصلي أو الأول.

أمّا التنازل عن العقد فيخرج فيه أحد طرفي العقد الأول من العلاقة التعاقدية ليحلّ طرف جديد محله، و من ثمة لا يكون هناك إلاّ عقد واحد، كما أنّ المتنازل له تكون علاقته بالطرف الباقي (المتنازل لديه) علاقة مباشرة بخلاف التعاقد من الباطن<sup>20</sup>.

يسري في شأن الإيجار من الباطن و التنازل عن الإيجار حكم المادة 505 من التقنين المدني التي تخوّل للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كلّ ما استأجره أو بعضه ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك.

<sup>19</sup> زينب سالم و سكران فوزية، " التعاقد من الباطن و أحكامه - دراسة مقارنة"، مجلة دفاتر الحقوق و العلوم

السياسية، المجلد 2، العدد 2، 2022، ص4.

<sup>20</sup> زينب سالم و سكران فوزية، مرجع نفسه، ص 5.

وفي نفس السياق، تقضي نفس المادة المذكورة سابقا بأنه يمنع المستأجر من أن يؤجّر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس. ويبين من ذلك على أنّ الأصل جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك<sup>21</sup>.

وهناك فروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، أهمّها:

في التنازل عن الإيجار، يرجع التنازل له على المؤجّر بدعوى مباشرة يطالبه فيها بتنفيذ التزامات المؤجر، أمّا في الإيجار من الباطن فلا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بتنفيذ التزامه، وكلّ ما يستطيع فعله هو أن يطالب بها بإسمي المستأجر الأصلي بطريق الدعوى غير المباشرة<sup>22</sup>.

### ب : تميز عقد الإيجار من الباطن عن إعاره العين المؤجرة

يُقصد بإعارة العين المؤجرة<sup>23</sup> أن يقوم المستأجر بمنح حق الانتفاع بالعين المؤجرة بدون مقابل إلى شخص آخر يسمى المستعير<sup>24</sup>. وبهذا، عند قيام المستأجر الأصلي بإعارة العين المؤجرة، ينشأ عقدان: العقد الأول هو عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المستأجر الأصلي والمؤجر، والعقد الثاني هو عقد الإعارة بين المستأجر والمستعير. من هنا يتضح أن إعارة العين المؤجرة وتأجيرها من الباطن هما عقدان مختلفان من حيث الطبيعة القانونية، مما يؤدي إلى مجموعة من الاختلافات بينهما، منها:

أولاً- يخضع عقد الإيجار من الباطن للقواعد القانونية التي تحكم عقد الإيجار والقواعد الخاصة بالإيجار من الباطن، بينما تخضع إعارة العين المؤجرة لأحكام عقد الإعارة والقواعد الخاصة بإعارة العين المؤجرة إن وجدت.

ثانياً- الإيجار من الباطن يكون دائماً بمقابل، في حين تكون إعارة العين المؤجرة بدون مقابل.

<sup>21</sup> محمد عزمي البكري، إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام التقنين المدني، القاهرة، مصر، 2015-2016، ص 23.  
<sup>22</sup> أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، دار العدالة، 2015، د. ب. ن، ص 527.

<sup>23</sup> المادة 702 من القانون المدني الأردني الذي ينص على أن: " للمستأجر أن يعير المأجور أو تمكين غيره من استعماله أو الانتفاع به كله أو بعضه بدون عوض إذا كان مما لا يختلف باختلاف المستعمل".

<sup>24</sup> العبيدي علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار العلم والثقافة، عمان، الأردن، 2006، ص 335

ثالثاً- بما أن العلاقة بين المستأجر والمستعير تخضع لأحكام عقد الإعارة، فإن إعارة العين المؤجرة لا تتم إلا بقبضها، ويجوز لكل من المستأجر بصفته معيراً والمستعير إنهاء الإعارة متى رغبا في ذلك، حتى لو اتفقا في البداية على مدة معينة للإعارة، بينما لا يمكن إنهاء عقد الإيجار من الباطن قبل نهاية المدة المتفق عليها وإن حصل ذلك، يستحق الطرف المتضرر سواء كان المستأجر الأصلي أو المستأجر من الباطن و تعويضاً عن ذلك.<sup>25</sup>

### المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار من الباطن وطرق إثباته

و من التعريف السابق لعقد الإيجار من الباطن يمكن أن نستخلص أهم خصائصه، حيث أنه تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي و لا تنشئ أحكام عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي أما عن العلاقة ما بين المؤجر الأصلي و المستأجر من الباطن فتبقى غير مباشرة، فالإلتزام رابطة قانونية و هذه الرابطة ذات طبيعة مالية بحتة.

### الفرع الأول : خصائص عقد الإيجار من الباطن

يتميز عقد الإيجار من الباطن بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود، وتشمل هذه الخصائص فيما يلي:

#### أولاً: عقد الإيجار من الباطن عقدا رضائيا

عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه و انقضائه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها و دون مجاوزة لنطاقها. و لما كان الاصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الإلتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام و الآداب أو كان خلاف نص أمر أو ناه في القانون، و كانت الأحكام المنظمة لعقد الإيجار في القانون المدني الواجب التطبيق في الأصل على ما يبرم في ظلها من عقود.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> العبيدي علي هادي، المرجع نفسه، ص 342

<sup>26</sup> محمد أحمد شحاتة حسين، الصياغة القانونية لغة وفتا، دار الكتب والوثائق القومية، الطبعة 17، القاهرة،

مصر، 2017، ص 26.

يعرف الفقه العقد الرضائي<sup>27</sup> بأنه العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي طرفيه، أي ينشأ بمجرد تطابق إرادتهما، بغض النظر عن وسيلة التعبير سواء كانت كتابة أو شفاهية أو إشارة.<sup>28</sup> عرف المشرع الجزائري الرضائية في نص المادة 60 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ، وبالكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه. ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمناً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً". و هي القاعدة العامة، و تنص المادة 59 من نفس القانون كذلك على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

حيث أكثر من ذلك، فإنّ المادة 59 السالف ذكرها، نلاحظ فيه أنه تشير إلى عبارة "دون الإخلال بالنصوص القانونية" إلى إمكانية اشتراط المشرع شروطاً إضافية إلى جانب تطابق الإرادتين لانعقاد العقد فالمقصود هنا هو الشكلية التي يفرضها القانون لإتمام العقد بشكل صحيح وهو ما يعرف بالعقد الشكلي، حيث يؤدي تخلف الشكلية إلى بطلان العقد وعدم ترتب أي أثر قانوني رغم توافر رضا الأطراف.

يتم التراضي في عقد الإيجار من خلال الإيجاب والقبول، حيث يعبر الطرف الأول (المؤجر) عن إيجابه ويعبر الطرف الثاني (المستأجر) عن قبوله. هذا الاتفاق يتم بإرادة الطرفين ويتعلق بالشيء المؤجر، وبدل الإيجار، والمدة. لصحة التراضي، يجب توافر الشروط التالية:

1. الأهلية: يجب أن يكون الرضاء صادراً من شخص ذو أهلية قانونية، وهذه الأهلية يجب أن تتوفر في كل من المؤجر والمستأجر عند انعقاد الإيجار وتختلف أهلية المؤجر عن أهلية المستأجر، وتتنوع بين أهلية الأداء وأهلية التصرف فقد نص المشرع الجزائري على ضرورة توافر الأهلية في المواد 78 و 79 و 80 من القانون المدني.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2007، ص ص 45 - 46.

<sup>28</sup> المادة 60 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

<sup>29</sup> رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، د ط، الدار للطباعة والنشر

2. سلامة الرضا من عيوب الإرادة: يجب أن يكون الرضا سليماً وخالياً من أي عيوب تؤثر عليه مثل الغلط أو التدليس أو الإكراه أو الاستغلال والغبن مثل بقية العقود، يكون الرضا في عقد الإيجار معيباً إذا شابه أي من هذه العيوب<sup>30</sup>. وقد نص المشرع الجزائري على عيوب الإرادة في المواد 81 إلى 91 من القانون المدني، يلزم لصحة الرضاء أن يكون سليماً لا يشوبه أي عيب، حيث يؤثر الغلط في صحة العقد. أما بالنسبة للتدليس، نص المشرع الجزائري على قابلية العقد للإبطال في المادتين 86 و 87 من القانون المدني الجزائري<sup>31</sup>.

### ثانياً: عقد الإيجار من الباطن من العقود الملزمة للجانبين

بمجرد إبرام عقد الإيجار من الباطن بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، تنشأ التزامات متبادلة على كلا الطرفين، بحيث يلتزم المستأجر الأصلي بتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين المؤجرة، وضمان عدم التعرض المادي والقانوني الصادر منه، وكذلك ضمان التعرض القانوني من قبل الغير الذي يستند إلى حق يديه و في المقابل يلتزم المستأجر من الباطن بدفع بدل الإيجار والمحافظة على العين المؤجرة، وإخلاء العين عند انتهاء المدة.<sup>32</sup>

### ثالثاً: عقد الإيجار من الباطن من العقود القائمة على الإعتبار الشخصي

تنقسم العقود من حيث النظر إلى أطرافها، إلى عقود يعتمد فيها على شخصية المتعاقدين أو لصفة معينة فيه، بحيث تكون محلاً للإعتبار عند انعقاد العقد و في تنفيذه، و عقود لا ينظر فيها على شخصية المتعاقدين و لا صفة معينة فيه. و من العقود التي يعتد فيها على الإعتبار الشخصي للمتعاقد، عقود التبرع و عقود الإيجار من الباطن<sup>33</sup>.

<sup>30</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 95.

<sup>31</sup> المادتين 86 و 87 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج. ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>32</sup> يحي بكوش، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني الجزائري، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2021، ص 65.

<sup>33</sup> محمد حسن قاسم، القانون المدني، الإلتزامات، المصادر - النظرية العامة - العقد، المجلد الأول، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2018، ص 91.



إنّ فكرة الإعتبار الشّخصي في العقود تقوم على عدد من العناصر التي تمثّل الصّفات الجوهرية محلّ الإعتبار في التّعاقّد.

في الواقع إنّ فكرة الإعتبار الشّخصي تتّسع لكافة الصّفات المتعلّقة بما يشتمل عليه العقد و يتطلّبه مبدأ حسن النّية في تنفيذ العقود.

و على ذلك، فإنّ الصّفات التي يمكن أن تكون محلاً للإعتبار الشّخصي من جانب المتعاقّد الأول أو المتعاقّد الآخر فيما يتعلّق بالمتعاقّد معها كثيرة و متعدّدة و من أمثلة تلك الصّفات التي يقوم من خلالها الإعتبار الشّخصي الآتي:

المقدرة المالية، جنسية المتعاقّد، سمعة المتعاقّد، صفة خاصة يترتّب على توافرها الإعفاء من شرط أو إجراء.

يقصد بالإعتبار الشّخصي، أن تكون شخصية أحد المتعاقدين أو كلاهما عنصراً جوهرياً في التّعاقّد، و يعدّ الإعتبار الشّخصي من شروط صحّة انعقادها، فهو ما ينعكس على شروط تنفيذها إذ يلزم على المتعاقّد شخصياً تنفيذ التزاماته العقدية، و يكون العقد قائم على الإعتبار الشّخصي متى كانت شخصية المتعاقّد أو صفاته هي السبب الرئيسي للتّعاقّد<sup>34</sup>.

و تبدو أهمية تقسيم العقود إلى عقود ذات اعتبار شخصي و عقود لا يعتد فيها بها الإعتبار، من ناحية النتائج المترتبة عن هذا التقسيم سواء أثناء إبرام العقد أو حين تنفيذه.

#### رابعاً : عقد الإيجار من الباطن من عقود المعاوضة

عقد الإيجار من الباطن هو عقد معاوضة، بعكس عقد الهبة الذي يكون بدون عوض. في عقود المعاوضة، يحصل كل طرف على مقابل لما يقدمه في هذا السياق، يلتزم المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة في الوقت المحدد وفي الحالة التي كانت عليها وقت التّعاقّد. من جهة أخرى، يلتزم المستأجر من الباطن بدفع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد وبالتالي، يحصل المستأجر

<sup>34</sup> اشرف عبد الحليم عبد الفتاح عمر، الإعتبار الشخصي و أثره في تنفيذ العقود- دراسة تحليلية، الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، 2020، ص ص 14-15

الأصلي على بدل الإيجار، بينما يتمكن المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين المؤجرة واستغلالها.<sup>35</sup>

### خامسا: عقد الإيجار من الباطن من العقود غير الناقلة للملكية

يعتبر عقد الإيجار من الباطن من بين العقود المسماة الناقلة لحق الانتفاع وهو عقد لا يترتب عليه نقل الملكية وإنما مجرد الالتزام بوضع الشيء تحت تصرف الغير، وقد تكمن أهميته في تمكين الفرد غير القادر على التملك من الانتفاع مما استأجره، فيسد حاجته من سكن أو تنقل أو مزاوله مشاط أو مهنة، وفي المقابل يعتبر الإيجار وسيلة يستثمر الملاك من خلالها أموالهم فيحصلون على عائد يثري ذمتهم المالية<sup>36</sup>.

### الفرع الثاني: طرق إثبات عقد الإيجار من الباطن

#### أولاً: إثبات عقد الإيجار من الباطن وفق القواعد العامة

نظم القانون المدني الطرق التي يجوز بها إثبات الوقائع وادعاءات الخصوم أمام القضاء وقد نظم المشرع الجزائري هذه الطرق من نص المادة 324 إلى 324 مكرر من القانون المدني، كما وردت هذه الطرق كالأتي: الكتابة، شهادة الشهود، القرائن وحجية الشيء المقضي فيه، الإقرار واستجواب الخصوم ثم عرض اليمين المتممة وفي الأخير المعاينة والخبرة القضائية. كما تعتبر الكتابة من أهم وسائل الإثبات أو طرق الإثبات جميعا لما تتوفر للخصوم من ضمانات لا تتوفر في غيرها من الأدلة، لذلك فقد جعل المشرع الجزائري من الكتابة وسيلة الإثبات الأساسية فيما يتعلق بالتصرفات القانونية غير ان لا يكون لباقي الوسائل الأخرى إلا قوة محددة في الإثبات.

تعتبر كذلك المحررات العرفية دليلا في الإثبات ويشترط في هذه المحررات أن تتضمن الكتابة التي تدل على الغرض الذي أعد من أجله، و لا يشترط فيه أي شرط لقبوله بل يخضع المحرر العرفي إلى مبدأ الحرية في تحريره.

بيد أنه يجدر الإشارة كذلك إلى السند العرفي حيث أن لهذا الأخير حجية من حيث مضمونه ومن حيث الأطراف وحجية بالنسبة للغير. حيث أنه وفقا لما نصت عليه أحكام المادة 327 الفقرة

<sup>35</sup> بن يحي، مرجع سابق، ص 66.

<sup>36</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 81.

01 من القانون المدني المعدلة بالمادة 96 من نفس القانون و التي تنص أنه : "يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار و يكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق ."

ثانيا: ثبوت تاريخ عقد الإيجار من الباطن ليكون نافذا في حق الغير

يخضع لقاعدة ثبوت التاريخ كل محرر عرفي يعد للإثبات مقدما كدليل كامل، ويشترط ان يكون الدليل الكتابي واجبا للإثبات، و على أن يستثنى من ذلك المخالصات.

ويترتب على ذلك أن قاعدة ثبوت التاريخ لا تسري في الحالات التالية:

1- إذا لم يكن هناك محرر عرفي أصلا لإثبات التصرف القانوني، كما لو وجد تصرف قانوني غير مكتوب و أشير إليه في البيانات الواردة في ورقة رسمية، فلا يقال إن لهذا التصرف القانوني تاريخا ثابتا هو تاريخ الورقة الرسمية، لأن التصرف ذاته غير ثابت في ورقة عرفية.

2- لا تنطبق قاعدة ثبوت التاريخ إذا كان هناك محرر عرفي دليلا كتابيا على التصرف، و لكن هذا المحرر لم يعد مقدما للإثبات بحيث أنه الدفاتر التجارية و الأوراق لا تسري عليها قاعدة ثبوت التاريخ.

3- لا تنطبق قاعدة ثبوت التاريخ على المحرر الذي يتضمن مبدأ ثبوت بالكتابة، إذا لم يكن هذا المحرر دليلا كاملا أو محررا عرفيا بالمعنى الحقيقي، و حيث يخضع إثبات التاريخ الحقيقي لمثل هذا المحرر للقواعد العامة في الإثبات. و لكن تنطبق قاعدة ثبوت التاريخ على المحررات الموقعة و المعدة مقدما للإثبات إذا اشتملت فحسب على مبدأ ثبوت بالكتابة. و يلاحظ أن مبدأ الثبوت بالكتابة ما هو إلا محرر يعد مقدما للإثبات، لذلك فهو لا يخضع لقاعدة ثبوت التاريخ.

كما لا تنطبق قاعدة ثبوت التاريخ إذا كان القانون لا يوجب الإثبات بالكتابة. ففي مثل هذه الحالة لا يستلزم ثبوت التاريخ من باب أولى، و هذا ما يتحقق بالنسبة للمسائل التجارية حيث يجوز الإثبات في الأصل بشهادة الشهود و القرائن، فإذا وجد محرر عرفي اتخذ كدليل كتابي لإثبات مثل هذه المسائل فلا يشترط أن يكون تاريخها ثابتا حتى تكون حجة على الغير.

و عملاً بأحكام نص المادة 328 الفقرة 2 من القانون المدني التي تنص أن: "غير أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

ما نستخلصه من نص هذه المادة أن المشرع ترك السلطة التقديرية للقاضي الموضوع في قبول أو رفض في إثبات تاريخ المخالصة بحيث أنه يمكن الإحتجاج بها أمام الغير دون استلزام ثبوت التاريخ، و إلاً استلزم فيها التاريخ الثابت كغيرها من المحررات العرفية وهذا تبعاً للظروف و بحسب كل حالة التي تعرض عليه<sup>37</sup>.

<sup>37</sup> محمد عشت قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية و التجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، كلية الحقوق، بيروت، لبنان، 2009، ص ص 251، 253.

**المبحث الثاني : الشروط الواجب توافرها لصحة التعاقد في عقد الإيجار من الباطن و**

### **الضمانات الناشئة له**

سننظر بالتفصيل في المطلب الأول إلى الشروط اللازمة لصحة صحة عقد الإيجار من الباطن و في المطلب الثاني الضمانات الناشئة التي تحمي أطرافه كالاتي.

### **المطلب الأول : الشروط اللازمة لصحة التعاقد في عقد الإيجار من الباطن**

تطرقنا في هذا المطلب إلى الشروط الأساسية الواجب توافرها لصحة عقد الإيجار من الباطن، وذلك لضمان استقرار المعاملات سواء التجارية منها أو العقارية وحماية حقوق جميع الأطراف المتعاقدة في العقد و التي تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

### **الفرع الأول : الشروط العامة لصحة عقد الإيجار من الباطن**

تعتبر الشروط العامة لصحة عقد الإيجار من الباطن مشتركة مع حيث تلك الشروط المطلوبة في عقد الإيجار العادي، إذ يستند كلا النوعين من العقود إلى الأسس القانونية والإجراءات الضرورية لضمان صحتها ونفاذها و في هذا السياق، سنستعرض الشروط العامة لصحة عقد الإيجار من الباطن:

#### **أولاً- وجود التراضي**

و كما سبق أن ذكرنا أنه عقد الإيجار هو عقد رضائي يعتمد على التراضي بين الطرفين، أي تطابق الإيجاب والقبول بين المؤجر والمستأجر. حيث أمام توفر الشروط المفصلة أدناه، فإن على الطرفين أن يتفقوا على العناصر الأساسية للعقد و هي على التوالي: العين المؤجرة، الأجرة، والمدة<sup>38</sup>.

و التراضي شرط في عقد الإيجار مثلما هو في جميع العقود الرضائية، من خلال ارتباط القبول بالإيجاب وتطابقهما على العناصر الجوهرية للعقد، وهي طبيعة العقد، والمأجور، والأجرة، والمدة. يجب أن تكون نية الطرفين واضحة في إبرام عقد إيجار، وإذا كانت نيتهم تتجه إلى إبرام عقد آخر، يتم العقد صحيحاً إذا استوفى شروطه، ولكنه لا يعتبر عقد إيجار.

<sup>38</sup> علي هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص 219.

كما يجب أن يتطابق الإيجاب والقبول على العين المؤجرة، فلا يصح أنه في حالة إن أراد المؤجر تأجير منزل معين بينما يرغب المستأجر في استئجار منزل آخر أن نقول أنه هناك تطابق الإرادتين. وإذا لم يتطابق الإيجاب والقبول على الأجرة أو مدة الإيجار، يكون عقد الإيجار غير قابل للإنعاده.

يشترط أيضاً أن يكون الشيء المؤجر مملوكاً للمؤجر، لأن التزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وليس نقل ملكيتها. يجوز أيضاً للمنتفع، بصفته مالكاً لحق الانتفاع، أن يؤجر الشيء الذي ينتفع به.<sup>39</sup>

تكون الإرادة في عقد الإيجار هي النية المقصودة لإنتاج الأثر القانوني الناتج عن إبرام العقد، ولذلك يجب أن تكون هذه الإرادة ظاهرة لإحداث هذا الأثر، وخالية من العيوب التي قد تؤثر عليها، وأن تكون صادرة من طرف مختص ومؤهل لذلك.

أولاً: خلو العقد من العيوب في عقد الإيجار، يعتبر التراخي معيياً إذا تضمن غلطاً، تدليساً، إكراهاً، أو استغلالاً، وبالتالي يصبح قابلاً للإبطال من طرف الطرف المتأثر بتلك العيوب.

1- الغلط في عقد الإيجار: الغلط يمكن أن يكون في شخص المؤجر أو المستأجر، وفي الغالب لا يؤثر الغلط في صحة العقد، ولكن إذا كان الغلط في صفة جوهرية للعين المؤجرة أو في شخص المستأجر وكان هذا الأخير يعلم ذلك، فإنه يمكن أن يؤدي إلى إبطال العقد.

2- الغبن والاستغلال: قد لا يؤثر الغبن في صحة عقد الإيجار ما لم يكن الأجر مفرطاً أو غير عادل، و بالمثل يؤدي الاستغلال إلى إبطال العقد إذا كان يعتبر مفرطاً ومفاجئاً.

و باختصار، يجب أن يكون عقد الإيجار خالياً من العيوب كالغلط والغبن، والاستغلال، حيث يمكن أن تؤثر هذه العيوب على صحة العقد وتجعله قابلاً للإبطال.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999، ص 61.

<sup>40</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الجزائر، 2004، ص 158.

ثانياً: الأهلية إذ يُطبق قانون الأهلية على عقد الإيجار، ويشترط في صحته وانعقاده أن يكون الطرفان، المؤجر والمستأجر، أهليين، أي أنهما يكونان قد أتما سن الرشد البالغ 19 سنة كاملة. فإذا كان أحد الطرفين غير قادر على التمييز، كمن هو دون سن 13 عاماً أو من هو غير أهل للتصرف بحكمة كالمعتوه أو المجنون، فإن العقد يُعتبر باطلاً تمام البطلان.

أما إذا كان أحد الطرفين قادراً على التمييز، أي أكمل سن 13 عاماً، أو كان قادراً على التصرف ولكنه في حالة من عدم الوعي كالسفيه أو ذوي الغفلة، فإن صحة العقد تعتمد على موافقة وليه أو وصيه، وذلك في الحدود المسموح بها لهما للتصرف.

بالنسبة للولي، ينص قانون الأسرة الجزائري في المادة 4/88 على أن: " يتصرف الولي في أموال القاصر بحرص كما يفعل الرجل الحريص، ويتحمل المسؤولية وفقاً للقانون العام".

وبالتالي، يجب على القاضي الموافقة على الأعمال التالية بصفة خاصة:

- إيجار عقارات القاصر لمدة تزيد عن 3 سنوات أو بعد بلوغه سن الرشد.<sup>41</sup>
  - أما بالنسبة للوصي، فإن المادة 95 من قانون الأسرة الجزائري تمنحه نفس السلطة كالولي في التصرف، وفقاً لأحكام المواد 88، 89، 290.<sup>42</sup>
- يجب الإشارة إلى أنه إذا كانت أعمال الوصي تندرج ضمن أعمال الإدارة، فيمكن له إبرام عقد إيجار لمدة تصل إلى 3 سنوات، لأن عقد الإيجار يُعتبر جزءاً من أعمال الإدارة وليس التصرف، وهو ما ينص عليه المادة **468 الفقرة الأولى** من التقنين المدني الجزائري.

### ثانياً - المحل

يُفرض في عقد الإيجار مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في الشيء المؤجر. ينبغي أن يكون الشيء موجوداً وقت عقد الإيجار أو يكون قابلاً للوجود في المستقبل، وعليه يجب أن يكون محددًا أو قابلاً للتعيين وأن يكون مشروعًا ومملوكًا للمؤجر.

<sup>41</sup> الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 جويلية 2005، ج. ر، عدد 15، المؤرخ في 27 فبراير 2005.

<sup>42</sup> المواد 88، 89 و 90 من الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 جويلية 2005، ج. ر، عدد 15، المؤرخ في 27 فبراير 2005.

تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد من 92 إلى 95 من القانون المدني، إذا كان الشيء غير موجود أثناء عقد الإيجار أو كان غير قابل للوجود، فإن الإيجار يعتبر باطلاً. كما إذا هلك العين كلياً قبل إبرام الإيجار، فلا يتم تنفيذ العقد.

في حالة الهلاك الجزئي قبل إبرام العقد، يحق للمستأجر اختيار تخفيض الإيجار بنسبة النقص في الفائدة أو عدم التعاقد. أما إذا حدث الهلاك الكلي بعد العقد، فيتم فسخ العقد و هذا يظهر أن الفسخ هو نتيجة لرفض أحد الأطراف تنفيذ التزاماته. في حالة الهلاك الجزئي، يمكن للمستأجر طلب تخفيض الإيجار أو فسخ العقد إذا كان الجزء المتبقي غير صالح للاستخدام المقصود به.<sup>43</sup>

يجب أيضاً أن يكون الشيء المؤجر محدداً أو قابلاً للتعين حتى يتسنى للمستأجر تقدير مدى ملائمته للاستخدام المقصود.

في المادة 1 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار، يشدد على ضرورة معاينة حالة الأمكنة حضورياً، وهذا ما يتماشى مع نص المادة 476 من قانون رقم 05/07 المتضمن القانون المدني.<sup>44</sup> و التي تنص " بحيث تنص هذه المادة على أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلحها للاستعمال المقصود بها وفقاً لاتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهياً عادةً بواسطة محضر يحرره الطرفان أو بواسطة بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار ومع ذلك، إذا تم تسليم العين المؤجرة دون وجود محضر أو بيان وصفي، يُفترض أن المستأجر استلمها في حالة جيدة ما لم يُثبت العكس.<sup>45</sup> بحيث أنه وفقاً لما تنص عليه أحكام المادة 503 الفقرة 02 من القانون المدني التي تنص: " إننا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة، ما لم يثبت العكس".

<sup>43</sup> علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، طبعة منقحة ومعدلة، دار النشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 157.

<sup>44</sup> المادة 1 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 64/94، من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج.ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 7 جويلية 1994

<sup>45</sup> المادة 476 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.



## ثالثاً - السبب في عقد الإيجار

يُعرّف البعض السبب بأنه الغرض المباشر الذي يسعى الملتزم لتحقيقه من خلال التزامه<sup>46</sup>، يرى أن السبب والإرادة مترافقان، لكنهما يختلفان في الطبيعة، حيث يتعارض السبب والشكل و تستند إلى فكرة متزايدة في دور الإرادة مقارنة بالشكل في تشكيل العقود و هذا ما تطرقت إليه تاريخ نظرية السبب فكلما كانت الإرادة أكثر تأثيراً في صياغة العقد دون الشكل زادت أهمية السبب، لأن الإرادة عندما تخرج من إطار الشكل يجب أن تتماشى مع السبب. بدأت السببية في الظهور عندما بدأت الإرادة تتحرر تدريجياً من القيود الشكلية. وكلما تحررت أكثر، زاد ارتباطها بالسبب، حتى استبدلت تماماً الشكل.<sup>47</sup>

تتباين التصورات حول السبب بسبب التنوع في الاعتبارات الفلسفية والإيديولوجية. فمبدأ سلطان الإرادة الذي يستمد مذهب الفردية، ينظر إلى السبب كوسيلة لحماية الفرد ومصالحه. بموجب هذا المذهب، فإن حرية الفرد في تصرفاته تجعل المجتمع غير مخول بالتدخل في الأسباب التي دفعته لتكوين العقد. على الجانب الآخر، يتبنى المذهب الاجتماعي وجهة نظر تعتبر العقد ظاهرة اجتماعية، حيث يرى دور السبب كوسيلة لحماية المجتمع من خلال رصد كافة المعاملات واستكشاف الأسباب الشخصية وراء تكوين العقود. هذا التصور يتطلب أيضاً سلطة واسعة للقاضي في التقدير.<sup>48</sup>

## رابعاً - مدة الإيجار

تُعتبر المدة أحد العناصر الرئيسية في عقد الإيجار و الإيجار من الباطن، حيث تحدد من خلالها المنفعة والأجرة. بالتالي، تُعدّ المدة شرطاً ضرورياً. لا يُسمح بتأسيس عقد إيجار لمدة طويلة أو مؤبدة. وفي هذا الصدد، تنص المادة 467 من القانون المدني على أن الإيجار يجب أن

46 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 353

47 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 354.

48 علي فيلاي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد، مرجع سابق، ص 195.

يكون مكتوباً ويحمل تاريخاً محددًا، وإلا فإنه يُعتبر باطلاً.<sup>49</sup> يتضح من هذا النص أن عقد الإيجار يندرج ضمن إطار رسمي مع وجوب تحديد مدته في العقد.

وتنص المادة **468** من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه غير مسموح لمن لا يملك سوى حقوق الإدارة أن يُبرم عقد إيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، ما لم يكن هناك نص ينص على خلاف ذلك وفي حالة عقد إيجار لمدة أطول، تخفض المدة إلى ثلاث سنوات.<sup>50</sup>

#### خامسا: الرسمية (الكتابة)

إن الشكل الرسمي يعتبر ركنا لإنعقاد بعض العقود، فقد أوجب المشرع الجزائري إفراغ هذا التصرف القانوني في قالب الرسمي، و يقصد بالشكلية توثيق العقد و تسجيله و شهره، و بالرجوع إلى نص المادة **467** مكرر من القانون المدني في ظل تعديل سنة 2007 فإنه يشترط الكتابة في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان، بحيث أنّ المادة **467** مكرر السالفة الذكر تنص على أنه: "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

و عليه، فإنّ كتابة عقد الإيجار تعتبر شرط لإنعقاده إضافة إلى الشرط الذي ذكرناه سابقا. بيد أن المشرع الجزائري لم يبين طبيعة الكتابة إذا كانت رسمية أو غيرها، وعليه يجب الرجوع للقواعد العامة التي تبين أحكام الكتابة لإثبات الإلتزام و ليس لإنعقاد عقد الإيجار من الباطن.

ويستخلص أن الكتابة تكون رسمية كقاعدة عامة و مفادها أن العقد يثبت فيه الموظف أو الضابط العمومي و في حدود سلطاته و ذلك استنادا لأحكام نص المادة **324** من القانون المدني التي تنص أنه : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه".

و عليه، ممّا سبق ذكره أعلاه، يعني أنّ القانون أوجب أن يكون في عقد الإيجار من الباطن ثابتا بالكتابة<sup>51</sup> أمّا الشكّل الذي يتطلّبه القانون لم يذكر حتى و لو كانت عرفية و كذلك يجب أن

<sup>49</sup> المواد 88، 89، 290 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني،

ج.ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدّل و المتمم

<sup>50</sup> علي فيلاي، مرجع سابق، ص 254

<sup>51</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1285.

يكتب عقد الإيجار من الباطن من أصليين و توقع من قبل الأطراف و من طرف الشهود عند الإقتضاء، بحيث يبقى أحدهما مع مالك العين المؤجرة و الآخر مع المستأجر أو المستأجر من الباطن.

و يجب أن يؤشر الضابط العمومي على العقد المبرم أمامه في آخر العقد وفقا لأحكام نص المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني التي تقضي بما يلي : "و إذا كان الأطراف أو الشهود من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع، يبين الضابط العمومي في اخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن و يضعون بصماتهم، ما لم يكن هناك مانع قاهر".

و حيث أنه من المقرر قانونا كذلك، وفقا لأحكام نص المادة 324 مكرر 5 يعتبر العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، بحيث تنص أنه: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره. و يعتبر نافذا في كامل التراب الوطني".

و تجدر الإشارة كذلك إلى أن الكتابة العرفية يعتد بها في مواجهة الغير حسب ما نصت عليه المادة 328 من التقنين المدني الجزائري التي تنص أنه : " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء: - من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء".

ويستخلص من هذه المادة أنه يمكن الإحتجاج بالسند أو المحرر العرفي أمام أطرافه و أمام الغير حيث أنه يصح أن يحتج به كدليل على التصرف الذي يراد أن تسري في حقهم الخلف العام و الخاص و كذا الدائن.

**الفرع الثاني : الشروط الخاصة لصحة عقد الإيجار من الباطن**

يُعدّ عقد الإيجار من الباطن أداة قانونية مرنة توفر فوائد جمة لكل من المؤجر الباطن والمستأجر من الباطن. ولكن، بالإضافة إلى الشروط العامة الواجب توافرها لصحة أي عقد، توجد بعض الشروط الخاصة التي يجب مراعاتها لضمان صحة عقد الإيجار من الباطن.

### أولاً: شرط أن يتبع العقد من الباطن عقد أصلي سابق له

#### 1- وجود عقد أصلي سابق.

إذا كان عقد الإيجار الفرعي يتطلب وجود عقد إيجار أصلي سابق، فلا يمكن أن يوجد الإيجار الفرعي دون وجود الإيجار الأصلي، لأنه يمثل سبب نشأته. فوجود العقد الأصلي ضروري لوجود العقد من الباطن، وإذا لم يكن هناك عقد أصلي، فإن العقد الفرعي لن ينشأ، لأن هذا الأخير يعتمد على الأول ولا يمكن أن ينشأ بشكل مستقل. ولهذا السبب يُسمى بالعقد الفرعي، فلا يمكن إبرام عقد من الباطن من العدم دون وجود عقد أصلي سابق.

و في نفس سياق عقد الإيجار، لا يمكن إبرام عقد إيجار من الباطن دون أن يكون هناك عقد إيجار أصلي سابق له، حيث يكون هذا الأخير مصدر نشأته ووجوده ويحدد حدوده ونطاقه. العقد الأصلي يأتي أولاً في تاريخ نشأته، بينما يأتي العقد من الباطن لاحقاً، مستمداً وجوده من العقد الأول. إذا أبرم عقد يُفترض أنه من الباطن قبل عقد أصلي من نفس الطبيعة، فإنه يُعتبر عقداً مستقلاً عن العقد الأول ولا يُوصف بأنه عقد من الباطن لعدم وجود عقد أصلي سابق.

وبذلك، يجب أن يُبرم عقد أصلي أولاً، ثم يُبرم عقد فرعي ناشئ عنه ليُعتبر عقداً من الباطن. فإذا كان هناك إيجار فرعي، فيجب بالضرورة أن يكون هناك إيجار أصلي سابق له، حيث أن شرط الأسبقية هو أمر واجب التحقق، وإلا سيكون الإيجار مستقلاً وليس إيجاراً فرعياً.

52

#### 2- أن يتبع العقد من الباطن العقد الأصلي

يقصد بالتبعية وجود عقدين عقد من الباطن وعقد أصلي، حيث يتوقف العقد من الباطن على وجود عقد أصلي سابق يحدد نطاقه ووجوده بحيث يمكن أن تكون شروط العقد من الباطن مطابقة لشروط العقد الأصلي، أو يكون العقد من الباطن أقل نطاقاً من العقد الأصلي، مثل إيجار

<sup>52</sup> - رشيد زانون، الإيجار الفرعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في فرع العقود والمسؤولية، الجزائر، الموسم الجامعي 2017/2018، ص 06.

جزء من العين المؤجرة أو إيجار كل العين بنفس الشروط وترتب خاصية التبعية عدة نتائج من بينها:<sup>53</sup>

أولاً: تشابه مراكز الأطراف في كلا العقدين.

حقوق والتزامات الأطراف في العقد الأصلي هي نفسها في العقد التبعية، حيث يسعى كلا العقدين إلى تحقيق نفس النتيجة. في الإيجار الفرعي، يكون مركز المستأجر الأصلي هو نفسه مركز المؤجر في عقد الإيجار الأصلي، حيث يلتزم المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة وتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بها، بالإضافة إلى الالتزام بالضمان.

ثانياً: تقييد المستأجر الأصلي بقيود المنفعة.

ليس للمستأجر الأصلي أن يقرر حقوقاً أكثر من الحقوق المقررة له بموجب العقد الأصلي، ولا أن يفرض على المستأجر من الباطن التزامات تتعارض مع أحكام العقد الأصلي. تحدد شروط العقد الأصلي نطاق العقد من الباطن، فلا يمكن للمستأجر الأصلي زيادة مدة الإيجار عن المدة المقررة في العقد الأصلي، أو تغيير الغرض المخصص للعين المؤجرة. يجب على المستأجر الأصلي الالتزام بالمنفعة الممنوحة له في العقد الأصلي.

ثالثاً: تبعية العقد من الباطن للعقد الأصلي من حيث المصير.

إذا كان العقد الأصلي موجوداً، فإن العقد من الباطن يكون موجوداً معه. وإذا انقضى العقد الأصلي لأي سبب من أسباب الانقضاء، فإن العقد الفرعي ينقضي تبعاً له لعدم إمكانية تنفيذه. إن وجود العقد من الباطن لا يتوقف فقط على وجود عقدين يتبع أحدهما الآخر، بل يشترط أيضاً قبول المتعاقد الأصلي بالعقد من الباطن. فرغم أن المتعاقد الذي يلجأ إلى طرف ثالث لتنفيذ التزاماته لا يخرج من دائرة التعاقد ويظل ملتزماً تجاه دائئه، فإن لهذا الدائن الحق في معرفة الشخص الذي سيتولى مهمة التنفيذ والموافقة عليه.

<sup>53</sup> - وسيلة خلدون، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير

- تخصص عقود ومسؤولية، جامعة قسنطينة 1، 2015/2016، ص ص 70-72

ويتحدد شكل القبول بالعقد من الباطن وفقاً لطبيعة العقد الأصلي. ففي العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، يتم القبول عادة بشكل صريح، بينما في العقود الأخرى، يمكن أن يتم القبول بشكل ضمني.<sup>54</sup>

## 1 القبول في عقود الإيجار القائمة على الاعتبار الشخصي

تتميز العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بأنها تعتمد بشكل أساسي على شخصية أحد المتعاقدين أو صفاته، مما يجعل شخصيته أو صفته عنصراً جوهرياً في العقد وذا أهمية وقت انعقاد العقد وعند تنفيذه. في هذه العقود، لا يُقبل التنفيذ أو الوفاء إلا من المتعاقد نفسه.<sup>55</sup> تنتم الالتزامات المتولدة عن هذه العقود بالطابع الشخصي لتعلقها بشخصية المدين، وبالتالي يجب أن يتم تنفيذها من المدين شخصياً ولا يجوز تنفيذها بواسطة الغير أو التنازل عنها. وقد منح المشرع للدائن الحق في رفض الوفاء من غير المدين إذا كان التنفيذ العيني يتطلب أن يتم الوفاء بواسطة المدين نفسه، كما هو منصوص عليه في المادة 169 من القانون المدني. في حال عدم تنفيذ المدين لالتزامه بنفسه، هل يمكنه أن ينيب غيره للقيام بذلك؟ الموافقة الصريحة للمتعاقد الأصلي شرط ضروري في العقود التي تتضمن بطبيعتها عنصر الاعتبار الشخصي أو تلك المتضمنة الشرط المانع للتعاقد من الباطن. لا يمكن للطبيب أن ينيب طبيباً آخر لمعالجة المريض دون القبول الصريح من المريض نظراً للطابع الشخصي لهذا الالتزام<sup>56</sup>، ولأنها من العقود المتضمنة بطبيعتها عنصر الاعتبار الشخصي.

أما العقود التي تتضمن شرطاً مانعاً من التعاقد من الباطن، فقد يكون هذا المنع مطلقاً أو مقيداً بشروط معينة. يمكن أن يتفق المتعاقدان على عدم جواز تعاقد المدين من الباطن أو على تعليق استعمال هذا الحق على شرط معين، مثل الحصول على ترخيص كتابي من المتعاقد الأصلي أو موافقته على شخص المتعاقد الفرعي. في هذه الحالات، يكون القبول الصريح شرطاً ضرورياً ويعتبر بمثابة تنازل عن الشرط المانع.

Jean Nérét; Le sous-contrat, L.G.D.J, Paris 1979, N°22, P 68 <sup>54</sup>

- جلال علي العدوي مصادر الالتزام، دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، القاهرة الدار الجامعية، <sup>55</sup>

1994، ص45

Jean Nérét, op.cit., N° 85: p: 75et 76 <sup>56</sup>

يمكن منع التعاقد من الباطن في عقود الإيجار القائمة على الاعتبار الشخصي التي يكون مصدره النصوص القانونية، حيث منع المشرع ذلك إذا لم يحصل المتعاقد على القبول الصريح من الطرف الآخر. على سبيل المثال، تمنع المادة 505 من القانون المدني الإيجار من الباطن، سواء شمل كل العين المؤجرة أو جزءاً منها، إذا لم يحصل المستأجر على موافقة صريحة من المؤجر. قد يكون النص المانع من التعاقد إما نصاً مكملاً أو نصاً آمراً. ففي الحالة الأولى، يجب أن يتم الاتفاق على ما يخالف النص المكمل في العقد الأصلي، بمعنى أن التعاقد من الباطن يجب أن يستند إلى إذن سابق إذا لم يتوفر هذا الإذن، فإن النص المكمل يعتبر جزءاً من العقد و يأخذ حكم الشرط المانع.

أما في الحالة الثانية، إذا تعلق الأمر بنص آمراً، فإن الإذن بالتعاقد من الباطن يعتبر باطلاً، وكذلك التعاقد من الباطن بدون إذن سابق. حتى إذا حصلت الموافقة الصريحة من المتعاقد الأصلي، فإن التعاقد من الباطن يظل باطلاً.<sup>57</sup>

بناءً على ذلك، يكون جواز التعاقد من الباطن في العقود القائمة على الاعتبار الشخصي متوقفاً على الإذن الصريح من المتعاقد الأصلي. إذا لم يتطرق المتعاقدان لمسألة التعاقد من الباطن في العقد الأصلي، فإن سكوتهم لا يعتبر قبولاً ضمناً.

إذا لجأ المتعاقد الوسيط إلى إبرام عقد من الباطن رغم وجود منع لذلك، فإنه يشكل انتهاكاً للعقد الأصلي ومخالفة للالتزام بالامتثال الوارد فيه، وبالتالي يحق للمتعاقد الأصلي طلب فسخ العقد الأصلي وفقاً للقواعد العامة.<sup>58</sup>

### أ- القبول في عقود الإيجار غير القائمة على الاعتبار الشخصي

تعرف العقود التي لا يُعتمد فيها بالاعتبار الشخصي بأنها العقود التي لا تكون فيها شخصية المتعاقد أو صفاته محل اعتبار عند الطرف الآخر وقت إبرام العقد. وبالتالي، لا تشكل شخصيته أو صفاته سوى عناصر ثانوية، حيث يتم التعاقد في هذه الحالة لأهداف اقتصادية ومالية دون أن

<sup>57</sup> - مصطفى عبد السيد الجارحي، عقد المقاول من الباطن، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، القاهرة ، دار النهضة العربية، 1988، ص: 14

<sup>58</sup> J53- Jean Néret, op. cit ., N° 119 ; page 97

ينأثر بشخصية المتعاقد. مثال ذلك، إذا تعهد صانع بصنع شيء معين يمكن لغيره أن يصنعه بنفس الطريقة والجودة، أو تعهد ناقل بنقل أشخاص أو أشياء يمكن لغيره تنفيذ نفس الالتزام.<sup>59</sup> متى تحققت النتيجة المرجوة من التعاقد الأصلي، لا يهتم المستفيد منها أن يكون منفذها هو المدين شخصياً أم أحد عماله أو مساعديه. وإذا امتنع المدين عن تنفيذ التزاماته رغم أن التنفيذ العيني ممكن، جاز للدائن اللجوء أمام القضاء ليطلب تنفيذ الالتزام على نفقة المدين وفقاً لأحكام المادة 170 من القانون المدني.

بالتالي، فإن العقود التي لا تقوم على شخصية المدين لا تتطلب تنفيذ الالتزامات الناشئة عنها تدخل المدين شخصياً. إنما يكون التنفيذ صحيحاً إذا قام به شخص آخر غيره. يتفق الفقه على جواز التعاقد من الباطن في العقود غير القائمة على الاعتبار الشخصي، إذا لم يتضمن العقد الأصلي نصاً صريحاً يمنعه. ومع ذلك، لكل فريق مبرراته الخاصة لهذا القبول. - الفريق الأول: يجيز هذا الفقه التعاقد من الباطن استناداً إلى الموافقة الضمنية للمتعاقد الأصلي، حيث يعتبرون أن غياب عنصر الاعتبار الشخصي يجعل شخصية المنفذ الحقيقي للالتزام غير مهمة بالنسبة للدائن. لذا، يفترض أن الدائن موافق ضمناً على إنابة المدين لغيره في تنفيذ العقد القائم بينهما.

- الفريق الثاني: يرى هذا الفريق من الفقه أن موافقة المتعاقد الأصلي على التعاقد من الباطن تأخذ شكلاً خاصاً يتمثل في غياب شرط المنع. بمعنى أنه طالما لم يتضمن العقد الأصلي شرطاً صريحاً يمنع التعاقد من الباطن، فهذا يعني ضمناً أن التعاقد من الباطن جائز.<sup>60</sup> - الفريق الثالث: يعتبر هذا الفريق أنه في حالة غياب المنع الصريح في العقد الأصلي، فإن التعاقد من الباطن لا يحتاج إلى إذن مسبق أو إقرار لاحق. بل هو جائز استناداً إلى الأصل العام وهو إباحة التعاقد من الباطن، حيث أن أحكام القانون المدني، ولا سيما المادة 169 وما يليها، تجيز أن يأتي الوفاء من غير المدين، وليس للدائن الاعتراض على ذلك إلا إذا كانت طبيعة الدين أو وجود اتفاق سابق يقتضي وجوب تنفيذ المدين التزاماته بنفسه.

<sup>59</sup> - ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني "مصادر الحقوق الشخصية" - نظرية العقد انعقاد

العقد، المجلد الأول: القسم الأول، الجزء الأول، دار وائل للنشر والطباعة، عمان، الأردن، 2022، ص 120

<sup>60</sup> - جلال علي العدوي، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة في القانونين المصري و اللبناني، القاهرة، دار الجامعية،



كما أن العديد من النصوص القانونية تجيز التعاقد من الباطن، كما هو الحال في عقود المقاوله والإيجار والوكالة. بالإضافة إلى ذلك، فإن استعانة المدين بشخص كبديل عنه لتنفيذ التزامه لا تختلف من وجهة نظر الدائن عن استعانتة بعمال أو بمستخدمين، إذ يبقى المدين مسؤولاً عنهم أمامه.<sup>61</sup>

### الفرع الثالث: الشّروط الخاصة لصحة عقد الإيجار الفرعي:

الإيجار الفرعي هو نفسه الإيجار من الباطن و هو عملية تعاقدية تتكون من عقدين الأول عقد إيجار أصلي يبرم بين المؤجر و المستأجر و الثاني يستند في وجوده و مدته و نطاقه إلى عقد الإيجار الأول، و الذي يعتبر سببا لنشأته و ثلاثة أشخاص هم المتعاقد الأصلي و المتعاقد المشترك و المستأجر من الباطن. و لصحة التصرف يستوجب القانون شروطا كالآتي :

#### أولا وجود عقدين متتابعين

##### أ- اشتراط وجود عقد أصلي سابق...

إن كل عقد إيجار من الباطن يفترض بالضرورة وجود عقد إيجار أصلي سابق، فلا يمكن للعقد من الباطن أن يوجد بدون وجود العقد الأصلي، فهو سبب نشأته. إذا لم يكن هناك عقد أصلي، فإن العقد الفرعي لا يمكن أن ينشأ، لأن هذا الأخير يعتمد على وجود الأول ولا يمكن أن ينشأ بمفرده؛ فهو تابع وليس أصلاً، لذا سمي بالعقد الفرعي.

في سياق الإيجار، لا يمكن إبرام عقد إيجار من الباطن إلا إذا كان هناك عقد إيجار أصلي سابق، يكون سابقاً في التاريخ ومصدر نشأته. العقد الأصلي يسبق في تاريخ نشأته العقد من الباطن، الذي يستمد وجوده ومحتواه من العقد الأول. إذا تم إبرام عقد يُفترض أنه عقد من الباطن قبل وجود العقد الأصلي، فإنه يعتبر عقداً مستقلاً ولا يوصف بأنه عقد من الباطن بسبب عدم وجود عقد أصلي سابق. لذا، يجب أن يتم إبرام عقد أصلي أولاً، ثم يليه عقد ناشئ عن هذا الأصلي ليعتبر عقداً من الباطن.

<sup>61</sup> - مصطفى عبد السيد الجارحي، عقد المقاوله من الباطن، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، مرجع

إذا تم إبرام عقد إيجار من الباطن، فهذا يشير بالضرورة إلى وجود عقد إيجار أصلي سابق. شرط الأسبقية هذا ضروري، وإلا نكون أمام عقد إيجار مستقل وليس إيجاراً من الباطن.<sup>62</sup>

### ب- تميز عقد الإيجار من الباطن بخصائص عقد الإيجار الأصلي

نظراً لأن الإيجار من الباطن يُعتبر عقداً مستقلاً ذاتياً في انعقاده، فهو يتمتع بنفس الخصائص التي تمتاز بها عقود الإيجار بشكل عام، بالإضافة إلى خاصية تبعيته لعقد الإيجار الأصلي. وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي: 1:

- الإيجار من الباطن عقد مكتوب: يُشترط بموجب المادة 467 مكرر من القانون المدني أن يكون الإيجار كتابة، ويجب أن يحمل تاريخاً ثابتاً، وإلا فإنه يُعتبر باطلاً و لذا، يُشترط كتابة الإيجار من الباطن بين الطرفين وفي حالة الإخلال بهذا الشرط يُبطل العقد.
- الإيجار من الباطن عقد تباعي: يُعتبر الإيجار من الباطن تابعاً لعقد الإيجار الأصلي، حيث يحدد الأخير نطاق العقد من الباطن، سواء من حيث الوجود أو الانتهاء أو النطاق.
- الإيجار من الباطن عقد ملزم للطرفين: يترتب عن انعقاد الإيجار من الباطن التزامات متبادلة على الطرفين، حيث يُلزم المستأجر الأصلي بتمكين المستأجر من الباطن من الاستفادة من العين المؤجرة، وبالمقابل، يلتزم المستأجر من الباطن بدفع الإيجار للمستأجر الأصلي.
- الإيجار من الباطن عقد معاوضة: يُعتبر عقد المعاوضة مبنياً على المقابلة المتبادلة، حيث يتلقى كل من المستأجرين مقابلاً عن الخدمات التي يقدمونها بحيث يأخذ المستأجر الأصلي بدل الإيجار، بينما يتلقى المستأجر من الباطن فوائد استخدام العين المؤجرة.
- الإيجار من الباطن هو عقد يرد على منفعة الشيء: يُخول الإيجار من الباطن للمستأجر من الباطن الاستفادة من العين المؤجرة لمدة محددة، دون أن يملكها مما يجعله عقداً مؤقتاً ولا ينتقل معه الملكية.
- الإيجار من الباطن من عقود المدة: يعتبر الزمن عنصراً أساسياً في هذا النوع من العقود، حيث تنفذ التزامات الطرفين على فترات زمنية متتالية، وليس دفعة واحدة، وتستمر التزامات المستأجر الأصلي بتمكين المستأجر من الباطن من الاستفادة من العين المؤجرة طوال مدة العقد، ويُقدر بدل الإيجار على هذا الأساس.

62 - مصطفى عبد السيد الجارحي، عقد المعاولة من الباطن، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، مرجع سابق، ص 14

• الإيجار من الباطن عقد يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك: يتيح الإيجار من الباطن للمستأجر من الباطن استخدام العين المؤجرة لمدة معينة، ويلزم بإعادتها إلى المستأجر الأصلي بعد انتهاء فترة الإيجار، ولا ينطبق ذلك على الأشياء التي تُستهلك بالاستخدام.

### ثانياً: اشتراط تبعية عقد الإيجار من الباطن العقد الأصلي

#### أ- أسباب التبعية بين العقدين

تتحقق التبعية في عقد الإيجار الفرعي لعقد الإيجار الأصلي بفضل عدة عوامل مجتمعة، تتمثل في الوحدة المكانية والطبيعة القانونية المشتركة بين العقدين. في عقد الإيجار، يشمل المكان المؤجر الخدمة التي يلتزم المؤجر بتقديمها والإيجار الذي يتعهد المستأجر بدفعه للمؤجر. وتتضمن هذه الخدمة سواء كانت عقلية أو مادية، وسواء كانت متصلة بشيء معين أو غير متصل به، يحق للمؤجر أن ينقل تنفيذ الخدمة لمستأجر فرعي عن طريق التعاقد معه من الباطن، ما لم يكن هناك ما يمنعه من ذلك. وبالتالي، تتحقق الوحدة في الخدمة بين العقدين حتى لو كانت عقد الإيجار الفرعي يتعلق بجزء من الخدمات الواردة في عقد الإيجار الأصلي.

نجد مصدر التبعية أيضاً في استمرار المؤجر الأصلي كطرف مشترك بين العقدين، والذي يظل مسؤولاً عن تنفيذ عقد الإيجار الأصلي تجاه المستأجر. وأخيراً، تتحقق التبعية من خلال ضرورة انعدام أي علاقة مباشرة بين المستأجر والمستأجر من الباطن، لأن وجود هذه العلاقة يجعلنا أمام حالة تعدد مستأجرين أصليين حتى لو تم التنسيق بين عمل هؤلاء، حتى لو نبع هذا التنسيق من داخلهم كما هو الحال في عمل الفريق.<sup>2</sup>

#### ب- التشابه من حيث التبعية:

و يقصد بالتبعية وجود عقدين عقد من الباطن و عقد أصلي، و يتوقف العقد من الباطن على وجود عقد أصلي سابق يحدد نطاقه و وجوده و قد يكون الاول مطابقاً للعقد الثاني اي شروط العقد من الباطن هي نفسها شروط العقد الاصلي، أو أن يكون العقد من الباطن اقل نطاقاً من العقد الأصلي و مثالها إيجار جزء من العين المؤجرة أو إيجار كل العين و بنفس الشروط<sup>63</sup>.

### 1- التشابه من حيث المراكز القانونية:

أي أن حقوق و التزامات الاطراف في العقد الاول الأصلي هي نفسها في العقد الثاني التبعية و الالتزامات كلها تسعى إلى تحقيق نتيجة، و في الإيجار الفرعي مركز المستأجر الأصلي هو نفسه

<sup>63</sup> وسلة خلدون، المرجع السابق، ص 68، 69.

مركز المؤجر في عقد الإيجار الأصلي، فكلاهما يلزمان المستأجر الأصلي بتسليم و تمكين المستأجر الفرعي من العين و كذا الالتزام بالضمان<sup>64</sup>.

## 2- نطاق عقد الإيجار الفرعي المحدد بمحتوى العقد الأصلي

يتقيد المتعاقد المشترك بقيود المنفعة التي كانت له بموجب العقد الأصلي، فلا يحق له منح المتعاقد من الباطن حقوقاً أكثر مما يملك هو نفسه بموجب العقد الأصلي، ولا أن يلتزم بالتزامات تتعارض مع أحكام العقد الأصلي. نطاق العقد من الباطن يتحدد بمضمون العقد الأصلي ولا يتجاوزه في عقد الإيجار من الباطن، لا يحق للمستأجر الأصلي أن يمنح المستأجر من الباطن حقوقاً لا يملكها هو في عقد الإيجار الأصلي و على سبيل المثال، لا يمكنه زيادة مدة الإيجار من الباطن عن المدة الأصلية المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي، ولا يحق له ترخيص المستأجر من الباطن بتغيير الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة، بحيث يجب على المستأجر الأصلي التقيد بالمنفعة التي كانت له بموجب الإيجار الأصلي، حيث يحدد هذا الأخير نطاق الإيجار من الباطن.<sup>65</sup>

## 3- حق المؤجر الفرعي في اللجوء إلى الإيجار من الباطن

يترتب على وحدة المحل والطبيعة القانونية بين عقدي الإيجار الأصلي والإيجار من الباطن حق المستأجر من الباطن في أن ينتقل العقد من الباطن مرة أخرى إذا لم يوجد ما يمنعه من ذلك، كما في حالة وجود شرط مانع في عقد الإيجار من الباطن وإذا كان جواز التنازل مقيداً بشروط، فعلى المستأجر من الباطن مراعاة هذه القيود وعندما يتم ذلك، يصبح عقد الإيجار من الباطن هو العقد الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن الثاني.<sup>66</sup>

## 4- عقد الإيجار الفرعي أن يتبع عقد الإيجار الأصلي من حيث مصيره

تبعية العقد من الباطن للعقد الأصلي من حيث المصير تعني أن وجود العقد من الباطن وانقضائه مرتبط بوجود العقد الأصلي وانقضائه. إذا كان العقد الأصلي قائماً، يبقى العقد من الباطن قائماً أيضاً، ولكن إذا انقضى العقد الأصلي لأي سبب من أسباب الانقضاء، ينقضي العقد من الباطن تبعاً له، نظراً لاستحالة تنفيذه. على سبيل المثال، إذا كان للمؤجر المالك الحق في

<sup>64</sup> بن يحيى ليديا، المرجع السابق، ص 89.

<sup>65</sup> برجم صليحة، المقالة الفرعية، رسالة ماجستير، مرجع سابق، ص 19.

<sup>66</sup> - برجم صليحة، نفس المرجع السابق، ص 45.

إنهاء عقد الإيجار الأصلي لأي سبب كان، فإن إنهاء عقد الإيجار الأصلي يؤدي تلقائياً إلى إنهاء عقد الإيجار من الباطن، إن كان موجوداً، وذلك لاستحالة تنفيذه أو إتمام تنفيذه إذا كان العقد من الباطن في طور التنفيذ.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني : الضمانات الناشئة في عقد الإيجار من الباطن

يضمن المؤجر للمستأجر كل تعرض من شأنه أن يحول دون تحقيق الانتفاع بالعين المؤجرة أو الإنقاص منه، إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، و على هذا الأساس يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح لأداء الغرض الذي أجرت من أجله.<sup>67</sup> و يقتضي ذلك التزامه بضمان كل ما شأنه أن يعيق أو يمنع هذا الانتفاع مما يؤدي إلى الحيازة الهادئة و من ثمة يعد الالتزام بضمان التعرض أبرز أنواع الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر، يتحملها هذا الأخير حماية لحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة.

### الفرع الأول : مفهوم الضمان في عقد الإيجار من الباطن

المقصود بالتعرض هو ما يعكر على المتأجر حيازته و انتفاعه، سواء كان يهدده بنزع العين كلها أو بعضها من تحت يده أو يترتب عليه فقط مجرد فوات الانتفاع المقصود أو نقصه، و قد يكون التعرض مادياً يتمثل في فعل دون الاستناد لحق قانوني، و قد يكون التعرض قانونياً يستند المتعرض فيه إلى سبب قانوني، و ينشأ التزام المؤجر بضمان التعرض بناء على عقد الإيجار بمجرد انعقاده من دون حاجة إلى نص خاص في العقد.

و سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً قد يصدر من المؤجر أو أحد أتباعه، و قد يصدر من الغير، و يختلف التزام المؤجر بين ما إذا كان التعرض صادراً منه شخصياً أو من أحد أتباعه، و بين ما إذا كان التعرض صادراً من الغير، ففي الحالة الأولى يلتزم المؤجر بضمان التعرض بنوعيه المادي و القانوني، إذ لا يجوز له في إطار احترام الشروط التعاقدية أن يتعر شخصياً

<sup>67</sup> -سيار عز الدين، التزام المؤجر بالضمان في عقد الإيجار المدني، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، شعبة العلوم القانونية، تخصص : القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة- بومرداس، سنة 2018/2019، ص

للمستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة مهما كانت طبيعة هذا التعرض، بينما في الحالة الثانية يلتزم بضمان التعرض القانوني دون التعرض المادي<sup>68</sup>.

### الفرع الثاني : شروط تطبيق أحكام الضمان في عقد الإيجار من الباطن

إنّ شروط تطبيق أحكام الضمان في عقد الإيجار من الباطن حددها المشرع الجزائري في نقطتين مهمتين هما كما يلي :

#### أولا : ضمان التّعرض الشخصي :

لما كان المؤجر ملزما بأن يدفع عن المستأجر تعرض الغير له في الإنتفاع بالعين المؤجرة، فمن باب أولى أن يتمتع عن التعرض له شخصيا تطبيقا لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، و للمستأجر الحق في أن يرد كل تعرض يؤدي إلى حرمانه من الإنتفاع بالعين المؤجرة كليا أو جزئيا.

حيث تنص الفقرة الأولى من أحكام نص المادة 438 من القانون المدني الجزائري على ما يلي :  
**« على المؤجر ان يتمتع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، و لا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الإنتفاع »**<sup>69</sup>.

من خلال النص السالف الذكر، يظهر جلاّ ذلك أن المؤجر يضمن تعرضه ماديا كان او مبنيا على سبب قانوني، و يتمتع بذلك على اتيان أي فعل من شأن أن يحول دون تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، أو أن يعطي للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر و يحتج به عليه.

#### - التّعرض المادي :

يحول التّعرض المادي الصادر من المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، و يقصد به كل عمل يقوم به المؤجر لا يستند إلى ادعاء حق ما من شأنه حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة و ملحقاتها، و قد يكون هذا الحرمان كليا أو جزئيا، دائما أو مؤقتا، و ينجم عن العمل المادي الصادر من المؤجر أو من أحد أتباعه تخلف إحدى فوائد الإنتفاع بالعين المؤجرة سواء كانت هذه الفوائد مادية أو معنوية<sup>70</sup>.

<sup>68</sup> سيار عز الدين، المرجع السابق، ص 124.

<sup>69</sup> المادة 483 من القانون المدني الجزائري.

<sup>70</sup> ساير عز الدين، المرجع السابق، ص 126.

و يعد من قبيل التعرض المادي قيام المؤجر بإحداث تغيير في العين المؤجرة او في ملحقاتها و التي قد تخل بانتفاع المستأجر بها، كأن يدخل إلى العين المؤجرة لإجراء ترميمات غير ضرورية فيها.

#### - التعرض القانوني :

و هو أن يدعي المؤجر حقا على العين المؤجرة مستندا في ذلك إلى سبب قانوني، بحيث يحول هذا الادعاء دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو ينقصه منه. و مثال ذلك أن يقوم المؤجر بتأجير عين غير مملوكة له ثم يصبح مالكا لها بعد الإيجار بأي سبب من أسباب الملكية كالشراء أو الميراث أو التقادم المكسب، و يطلب من المستأجر برد العين المؤجرة إليه مستندا هذه الملكية. **ثانيا : ضمان التعرض الصادر من الغير :**

لا يقتصر التزام المؤجر بضمان التعرض على الأفعال الصادرة منه أو من تابعيه فحسب، بل يمتد التزامه ليشمل التعرض الصادر من غيره، إلا أن ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير ليس عاما او شاملا كضمانة للتعرض الشخصي، بل ينحصر و بحسب الأصل في التعرض القانوني دون التعرض المادي، فإذا حصل و أن تعرض الغير للمستأجر تعرضا ماديا فعلى هذا الأخير أن يتولى دفع التعرض بالوسائل المخولة له قانونيا<sup>71</sup>.

حيث تنص الفقرة الثانية من أحكام نص المادة 483 من القانون المدني الجزائري : « ... و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منها أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر»<sup>72</sup>.

كما أنّ الفقرة الاولى من نص المادة 484 من القانون المدني تنص : « يتعين على المستأجر، إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر و مطالبته بالضمان. و في هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب إخراجه من الخصام»<sup>73</sup>.

من خلال هذه النصوص يتضح جليا بأن المؤجر يلتزم فقط بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير و ذلك بادعائه حق العين المؤجرة، لأن حق المستأجر حق شخصي.

<sup>71</sup> ساير عز الدين، المرجع السابق، ص 150.

<sup>72</sup> المادة 483 من القانون المدني.

<sup>73</sup> المادة 484، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني

### آثار عقد الإيجار من الباطن



تبقى العلاقة بين المؤجر و المستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد. و يسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، و لا ينشئ هذا الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي، إلا في شيء واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً أن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي طبقاً للقواعد العامة.

أما عن سائر الحقوق و الالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن، فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي و المستأجر من الباطن، و يتوسّط بينهما المستأجر الأصلي و لا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي و بين المستأجر من الباطن، و لو قد كان صرح للمستأجر في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن.

إلا إذ قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن<sup>74</sup>.

و سوف نستعرض في المبحث الأول إلى الالتزامات الناشئة لكل منهما تجاه الطرف الآخر و في المبحث الثاني جزاء مخالفة أحكام عقد الإيجار من الباطن و انقضائه

74 أنور العمروسي، مرجع سابق، ص 525.

## المبحث الأول : الإلتزامات المترتبة عن عقد الإيجار من الباطن

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر الأصلي بحالة صالحة للإستعمال و إجراء الترميمات الضرورية، كما يلتزم بعدم اتيان ما يحول بين المستأجر من الباطن و بين الإنتفاع بالعين المؤجرة من أجل الغرض الذي أعدت له.

## المطلب الأول : علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

يفرض المستأجر الأصلي على المستأجر من الباطن التزمات بصفته مالكا أو كمستأجر للعين المؤجرة و له أن يقرر حقوقاً أكثر من الحقوق المقررة له بموجب العقد الأصلي، ولا تتعارض مع أحكام العقد الأصلي و تحدد شروط العقد الأصلي نطاق العقد من الباطن مثل إنتقاص من مدة الإيجار عن المدة المقررة في العقد الأصلي، أو تغيير الهدف المخصص لإستعمال العين المؤجرة و غيرها من الإلتزامات و على المستأجر الأصلي الإلتزام بالمنفعة الممنوحة له في العقد الأصلي.

يسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن و لا ينشئ هذا العقد الاخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة و لو كان ذلك صريحا أو صرح به في عقد الإيجار بالتأجير من الباطن<sup>75</sup>، و انقضاء عقد الإيجار الأصلي ثم انقضاء بعد ذلك عقد الإيجار من الباطن.

إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمنا الإيجار من الباطن يصبح هو الدائن المباشر للمستأجر من الباطن بجميع التزمات المستأجر الأصلي و في حدود التزمات المستأجر من الباطن. و من ثم يستطيع المؤجر أن يرجع مباشرة على المستأجر من الباطن على المستأجر الأصلي، كما يستطيع أن يرجع عليه مباشرة في تلك الحدود المحدودة في العقد و بتنفيذ جميع التزمات المستأجر الأصلي<sup>76</sup>.

<sup>75</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و

العارية، مرجع سابق، ص 1022.

<sup>76</sup> - الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، ج 04، ص 527.

## الفرع الأول: التزام المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة

بما أن المستأجر الأصلي هو المؤجر في عقد الإيجار من الباطن فإنه يكون ملتزماً بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال و تمكينه من الإنتفاع بها فبكون ملتزماً بالقيام بصيانة العين المؤجرة و إجراء الترميمات الضرورية بها و يلتزم كذلك بضمان التعرض الصادر من الغير كما بكون ملتزماً بضمان العيوب الخفية التي تعتري العين المؤجرة.

يلتزم المؤجر بأن يسلم للمستأجر العين المؤجرة و ملحقاتها في حالة تصلح معها لكي تفي بما أعدت له من المنفعة.

و معنى ذلك أن المؤجر لا يلتزم فقط بتسليم العين المؤجرة بالحالة التي تكون عليها عند إبرام العقد أو عند بدء الإنتفاع إذا كانت حالة معينة، بل يلتزم أن يسلمها في حالة حسنة اي في حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة<sup>77</sup>.

## الفرع الثاني: التزام المستأجر الأصلي بصيانة العين المؤجرة

و يترتب على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة و ملحقاتها في حالة جيدة تصلح معها لأداء ما أعدت له من منفعة، و التزام المؤجر بالقيام بكافة الإصلاحات التي يستلزمها اقتضاء هذه المنفعة، سواء كانت هذه الإصلاحات بالعين او بملحقاتها<sup>78</sup>..

و لا يقتصر هذا الالتزام على الإصلاحات الجسيمة بل يمتد إلى الترميمات خلال مدة الإيجار، لأن هذه الأخيرة، يلزم بها المستأجر في أثناء الإيجار لأنها تكون غالباً بسبب إهماله أو إهمال أحد أفراد عائلته الذين يشغلون نفس المكان، ولهذا عليه احترام لالتزامه بالترميمات المذكورة التي يكون سببها انتفاعه بالعين المؤجرة<sup>79</sup>.

77 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 247

78 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 248

79 موسوعة الفقه و القضاء المدني الجديد، مرجع سابق، ص 350.

و لا يقتصر هذا الالتزام على الإصلاحات الجسيمة بل يمتد إلى الترميمات خلال مدة الإيجار، لأنّ هذه الأخيرة، يلزم بها المستأجر في أثناء الإيجار لأنّها تكون غالباً بسبب إهماله أو إهمال أحد أفراد عائلته الذين يشغلون نفس المكان، ولهذا عليه احترام لالتزامه بالترميمات المذكورة التي يكون سببها انتفاعه بالعين المؤجرة.

### الفرع الثالث: التزام المستأجر الأصلي بضمان عدم التعرض

يُعتبر التعرض الصادر من أحد أتباع المستأجر الأصلي كأنه تعرض من المستأجر الأصلي نفسه. بالتالي يتحمل لمستأجر الأصلي المسؤولية ويجب عليه الضمان من التابع أثناء تأديته للعمل كتابع أو بسبب تأديته للعمل.<sup>80</sup>

#### أولاً - ضمان التعرض الشخصي:

يلتزم المستأجر الأصلي بضمان عدم تعرض المستأجر من الباطن طبقاً لأحكام نص المادة 483 من القانون المدني و لأي تعرض شخصي يمكن أن يؤثر سلباً على انتفاعه بالعين المؤجرة. يشمل هذا الالتزام كل امتناع يقوم به المستأجر الأصلي يحول دون انتفاع المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة.

**1- التعرض المادي :** يتمثل التعرض المادي في أي فعل يقوم به المستأجر الأصلي يعكر على المستأجر من الباطن انتفاعه بالعين المؤجرة. يشمل ذلك أي تغيير في العين أو ملحقاتها يؤثر سلباً على انتفاع المستأجر من الباطن، كما هو مبين في الشرط الثاني من المادة المذكورة آنفاً. منع أي تدخل يؤدي إلى إزعاج على انتفاع المستأجر من الباطن.<sup>81</sup> ثم يلحق به ضرر.

**2- التعرض المبني على سبب قانوني :** يتمثل التعرض المبني على سبب قانوني في ادعاء المستأجر الأصلي حقا على العين المؤجرة يؤدي إلى التأثير السلبي على انتفاع المستأجر من الباطن بها. و يحدث ذلك عندما يتحول المستأجر الأصلي من مستأجر إلى مالك للعين المؤجرة نتيجة الإرث أو شراء أو غيره من التصرفات القانونية، ويدعي أنه لديه حق في استرداد

<sup>80</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 329 - 300

<sup>81</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص ص 304 - 305

العين. في هذه الحالة، يتعين على المستأجر الأصلي أن يمتنع عن التعرض للمستأجر من الباطن، وإلا فإنه يتحمل المسؤولية وفقاً ما هو المنصوص عليه في المادة 483 من القانون المدني

كما يمتد ضمان المستأجر الأصلي إلى ضمان تعرض أتباعه، حيث يأخذ التعرض الصادر من أتباعه حكم تعرضه الشخصي، نظراً لأن الأتباع ليسوا من الغير بل يُعتبرون امتداداً لشخص المستأجر الأصلي لذلك، يتحمل المستأجر الأصلي المسؤولية عن تعرضهم المادي أو القانوني.

في حال وقوع تعرض للمستأجر من الباطن من أحد أتباع المستأجر الأصلي، يُعتبر التعرض كأنه صادر من المستأجر الأصلي نفسه. بالتالي، يتحمل المستأجر الأصلي المسؤولية ويجب عليه الضمان شرطاً أن يكون الفعل من التابع أثناء تأديته للعمل كتابع أو بسبب تأديته للعمل.<sup>82</sup>

إذا أخل المستأجر الأصلي بالتزام ضمان التعرض الشخصي، سواءً تعرض هو نفسه أو أحد أتباعه للمستأجر من الباطن، يحق لهذا الأخير طلب التنفيذ العيني أمام القضاء، بعد إنذار المستأجر الأصلي. يجوز أيضاً للمستأجر من الباطن الدفع بعدم التنفيذ من طرفه، عبر حجز الأجر حتى يتم وقف تعرض المستأجر الأصلي أو أحد أتباعه، و الدفع على عدم تنفيذ شروط عقد الإيجار من الباطن المبرم بين الطرفين، لا سيما ما يتعلّق بتكاليف الغاز، الكهرباء و الماء و إعادة العين المؤجّرة في حالة حسنة، وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد.

في حالة عدم استحالة التنفيذ العيني للمستأجر من الباطن، يحق له طلب فسخ عقد الإيجار من الباطن أو إنقاص الأجرة، ويكون للمحكمة السلطة التقديرية في تقدير ذلك. سواء حكمت المحكمة بالفسخ إذا كان الإخلال جسيماً بحيث يحرم المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين، أو بإنقاص الأجرة بمقدار نقص الانتفاع. في جميع الأحوال، يحق للمستأجر من الباطن طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به<sup>83</sup>، و له الحق كذلك في المطالبة بالتعويض عمّا فاتها من كسب و ما لحقها من خسارة جرّاء تماطله في تنفيذ التزامه.

<sup>82</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 329 - 300

<sup>83</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع نفسه ، ص ص 233-234.

## ثانيا- ضمان التعرض الصادر من الغير

بالنسبة لضمان التعرض الصادر من الغير، يلتزم المستأجر الأصلي بالضمان الشخصي بخصوص التعرض الذي يكون مبنياً على سبب قانوني فقط، بينما يتحمل المستأجر من الباطن نفسه التعرض المادي الصادر من الغير.

## 1- التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني:

تقضي المادة **484** الفقرة **1** من التقنين المدني على أنه " إذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من الحقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام، وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده ".<sup>84</sup>

يستخلص من هذا النص حدود ضمان المستأجر الأصلي، حيث يقتصر على التعرض الذي يصدر من الغير ويكون مبنياً على سبب قانوني. كما ينبغي للمستأجر الأصلي أن يعلم المؤجر بهذا التعرض وأن يتصرف بما يلزم لحماية حقوق المستأجر من الباطن، مما يتضمن دفع التعرض في الوقت المناسب لإيقاف التعرض من الغير و تجنب مسؤوليته.<sup>84</sup>

في حالة فشل المستأجر الأصلي ونجاح الغير في تعرضه، يعود المستأجر من الباطن بضمان الاستحقاق على المستأجر الأصلي وفقاً للمادة **484** فقرة **2** من القانون المدني. وتتص هذه المادة على أنه إذا ترتب على هذا الادعاء حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع المخول له بموجب عقد الإيجار، فله بناءً على الظروف المحيطة أن يطالب بفسخ العقد أو بإنقاص ثمن الإيجار مع التعويض إذا كانت الحالة تستدعي ذلك. يحق للمستأجر من الباطن في هذه الحالة أن يطلب فسخ عقد الإيجار من الباطن إذا حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة أو كان النقص في الانتفاع جسيماً. ويتخذ القضاء القرار المناسب حسب الظروف، سواء بفسخ العقد أو تحديد التعويض أو إنقاص ثمن الإيجار.

وفي كلتا الحالتين، يحق للمستأجر من الباطن المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة لفشل المستأجر الأصلي في دفع تعرض الغير، وتتنازل مسؤولية المستأجر الأصلي في ضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني إذا فشل المستأجر من الباطن في إخطار المستأجر

الأصلي أو تأخر في ذلك، مما يؤدي إلى فوات الفرصة للمستأجر الأصلي في دفع التعرض. في هذه الحالة، لا يجوز مساءلة المستأجر الأصلي، بل يحق للمستأجر الأصلي أن يطالب بالتعويض من المستأجر من الباطن عن الأضرار التي تكبدها نتيجة لنجاح المتعرض في تعرضه.<sup>85</sup>

## 2- التعرض المادي الصادر من الغير

يشمل التعرض المادي كل فعل مادي يؤدي إلى شيء يؤثر على انتفاع المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة، دون أن يكون هناك ادعاء من الغير بحقه في العين المؤجرة. وبالتالي لا يتحمل المستأجر الأصلي مسؤولية الضمان وفقاً للمادة 487 من القانون المدني السالفة الذكر ومع ذلك، يحق للمستأجر من الباطن أن يطالب بحقه أمام المحكمة ويطبق جميع الدعاوى القانونية اللازمة لحماية حقوقه وحيازته.

فالمستأجر الأصلي غير مسؤول عن هذا التعرض الذي يتعرض له من طرف الغير. و في حالة تسبب هذا التعرض في إلحاق الضرر بالمستأجرين الآخرين يمكن للمستأجر من الباطن أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به أو بالعين المؤجرة.

## الفرع الرابع: التزام المستأجر الأصلي بضمان العيوب الخفية

بموجب النص الوارد في المادة 488 فقرة 1 من القانون المدني، يلتزم المستأجر الأصلي بصفته مؤجراً بضمان كل عيب يتواجد في العين المؤجرة يحول دون انتفاع المستأجر من الباطن بها أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً. يُعتبر العيب معيباً إذا وُجِدَتْ فيه الآفات التي تخلو مثلها منها عادةً.

ومع ذلك، لا يضمن المستأجر الأصلي العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. بمعنى آخر، لا يكون المستأجر الأصلي مسؤولاً عن العيوب التي يمكن تحملها بشكل معقول أو التي يمكن التسامح معها بناءً على العادات العامة.<sup>86</sup>

85 سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 380

86 سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ص 361-362.

ويُلزم المستأجر الأصلي بالمسؤولية عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحةً في العقد أو خلوها من الصفات الضرورية للاستفادة من العين المؤجرة، وذلك ما لم يتم التوصل إلى اتفاق خلاف ذلك بين الطرفين.

وليكون العيب محل ضمان المستأجر الأصلي يجب تحقق الشروط الآتية:

أ - يعتبر العيب محل ضمان المستأجر الأصلي إذا كان مؤثراً، ويُعتبر العيب مؤثراً إذا حال دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً. يتم تحديد الانتفاع ومقداره إما من شروط العقد أو من طبيعة العين المؤجرة نفسها. يُعتبر العيب معيباً إذا وُجِدَتْ فيه الآفات التي تخلو مثلها منها عادةً، مثل رطوبة المنزل الزائدة عن المألوف أو وجود حشرات ضارة بالمساكنة بكثرة غير مألوفة.

ب - يجب أن يكون العيب خفياً، أي يصعب على المستأجر من الباطن اكتشافه أو أن يكون المستأجر الأصلي أكد خلو العين المؤجرة من العيوب أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه. إذا كان العيب ظاهراً أو يسهل اكتشافه فلا محل لضمائه.

ج - يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر من الباطن، أي أن يكون العيب مجهولاً لديه و لا يوجد ضمان إذا أخطر المستأجر من الباطن بالعيب أو كان يعلم به وقت التعاقد. لا يشترط قدم العيب أي أن يكون موجوداً وقت التعاقد، فالعيب الطارئ بعد ذلك مضمون. المستأجر الأصلي ملتزم بصيانة العين طوال مدة الإيجار من الباطن ويبقى ضامناً للمستأجر من الباطن الانتفاع الكامل والهادئ.<sup>87</sup>

إذا ظهر العيب في العين المؤجرة، يصبح التزام المستأجر الأصلي بالضمان واجب التنفيذ، يجب عليه إزالة العيب مباشرة في حالة امتناع المستأجر الأصلي عن ذلك، يمكن لمستأجر من الباطن طلب التنفيذ العيني أمام القضاء، بإصلاح العيب إذا كان ذلك غير باهظ للمستأجر الأصلي أو يقوم بإصلاحه بنفسه على نفقته، وإذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، يمكن لمستأجر الفرعي طلب الفسخ أو إنقاص ثمن الإيجار.

87 سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 380.



بغض النظر عن ذلك، لدى المستأجر من الباطن الحق في المطالبة بالتعويض عن أي ضرر يلحق به جراء العيب، ما لم يكن المستأجر الأصلي مُجهلاً للعيب.<sup>88</sup>

تعتبر أحكام ضمان العيوب قواعد مكملة وليست من النظام العام و يمكن للمتعاقدین الاتفاق على تعديلها، بشرط أن يكون هذا الاتفاق صريحاً و يُمكن تشديد أحكام ضمان العيوب أو تخفيفها وفقاً لاتفاق الطرفين، ولكن يجب أن لا يتعارض ذلك مع النصوص القانونية.<sup>89</sup>

"إذا كان العيب يشكل خطراً جسيماً على صحة المستأجر من الباطن أو من يعيش معه أو مستخدميه أو عماله، فله الحق في طلب فسخ عقد الإيجار من الباطن، حتى إذا سبق واتفق على التنازل عن هذا الحق، فإن ذلك يكون باطلاً وفقاً للنظام العام".<sup>90</sup>

### المطلب الثاني: الإلتزام المترتب بين المؤجر بالمستأجر الأصلي

بما أن المستأجر الأصلي يصبح مؤجراً في عقد الإيجار من الباطن فهو مطالب بالالتزام بكل التزامات المؤجر في عقد الإيجار بصفة عامة، حيث يلتزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر من الباطن و أن يتعهدا بالصيانة، كما يلتزم بضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية<sup>91</sup>، و يتم تبيان ذلك فيما يلي :

### الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة

- يلتزم المستأجر الأصلي، بصفته مؤجراً، بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر من الباطن في حالة تصلح للاستخدام حسب المتفق عليه في عقد الإيجار من الباطن، أو وفقاً لطبيعة العين المؤجرة. وفقاً للمادة 476 من القانون المدني، " يلتزم المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها تبعاً للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب

<sup>88</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 433 - 444.

<sup>89</sup> عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2010، ص ص 312 -

313

<sup>90</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 451 - 452 - 453

<sup>91</sup> جعفر الفضلي الوجيز في العقود المدنية "البيع المقاوله- الإيجار"، مكتبة دار الثقافة للتوزيع والنشر، الأردن،

عمان، 1997، ص 278

طبيعة العين". يعني ذلك أن تكون العين المؤجرة في حالة جيدة وقت التسليم، صالحة للغرض الذي أعدت له.

إذا لم يكن هناك نص صريح في العقد يحدد حالة العين، فيجب الرجوع إلى طبيعة العين وما تتطلبه. على سبيل المثال، يجب أن يُسلم المنزل المؤجر للسكن بأبواب ونوافذ صالحة، ومفاتيح كاملة، وجدران سليمة، ومزود بالكهرباء والغاز والماء. أما العين المؤجرة، فيجب أن تكون صالحة للاستخدام للغرض الذي أعدت من أجله.

كما يتعين على المستأجر الأصلي إجراء الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر من الباطن، حتى لو كانت هذه الإصلاحات من النوع الذي يتحملها عادة المستأجر من الباطن، لأن المستأجر الأصلي ملزم بتسليم العين في حالة تصلح للانتفاع الكامل بها.

أيضاً، يجب على المستأجر الأصلي تسليم العين المؤجرة خالية من العوائق التي تحول دون الانتفاع بها. إذا كانت العين في حيازة شخص آخر كمستأجر من الباطن سابق، يجب على المستأجر الأصلي إخلاء العين من هذا الشخص. هو من يجب أن يرفع دعوى الإخلاء ضد المستأجر من الباطن السابق. وإذا كانت في العين المؤجرة بأشياء يملكها المستأجر الأصلي تعيق انتفاع المستأجر من الباطن فيجب عليه إخلاء العين من هذه الأشياء واتخاذ كل التدابير اللازمة لتمكين المستأجر من الباطن من حيازة العين والانتفاع بها بشكل كامل.<sup>92</sup>

يُعد التزام المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر من الباطن من الالتزامات الأساسية. تشمل الملحقات كل ما هو مُعدّ بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة، وذلك بناءً على طبيعة الأشياء والعرف المحلي ونية المتعاقدين. عادةً لا يمكن للمستأجر الانتفاع الكامل بالعين دون هذه الملحقات. فعلى سبيل المثال، إذا كانت العين المؤجرة شقة في الطابق الأرضي، فإن الفناء المحيط والحديقة يعتبران من ملحقاتها. وإذا كانت الشقة في طابق علوي، فإن المصعد والسطح الملحقين بها يعتبران من ملحقاتها. أما إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، فإن السواقي وحظائر المواشي والمخازن التابعة لها تُعدّ من ملحقاتها.<sup>93</sup>

<sup>92</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 227.

<sup>93</sup> أبو السعود محمد رمضان، شرح أحكام القانون المدني - العقود المسماة عقد الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2010، ص ص 812-813-814.

يتم تسليم العين المؤجرة من قبل المستأجر الأصلي على النحو التالي:

وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر من الباطن بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون أي عائق، حتى وإن لم يستول عليها استيلاءً مادياً

- إعلام المستأجر من الباطن بأن العين المؤجرة قد وُضعت تحت تصرفه ليكتمل التسليم الفعلي قانوناً بمجرد تحقق هذين العنصرين، وفقاً لنص المادة 367 من القانون المدني الفقرة الأولى، حيث تطبق أحكام البيع على العين المؤجرة فيما يتعلق بالتسليم، وهو ما تشير إليه المادة 478 من القانون المدني بقولها: " يجري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يجري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام...".<sup>94</sup>

- يمكن أن يتم التسليم أيضاً بتراضي الطرفين، المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها، وذلك وفقاً لنص المادة 367 من القانون المدني الفقرة الأولى. يُعرف هذا بالتسليم الحكمي، وهو تصرف قانوني يختلف عن التسليم الفعلي الذي يُعد عملاً مادياً. للتسليم الحكمي صورتان:

أ- أن تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر من الباطن قبل الإيجار كإعارة أو وديعة أو رهن حيازي، ثم يبرم الإيجار من الباطن ويستمر المستأجر من الباطن في حيازتها، مما يعد تسليمًا حكماً باتفاق الطرفين.

ب- أن يؤجر المستأجر الأصلي العين المؤجرة لمستأجر من الباطن، ثم قبل التسليم يقوم باستئجارها من المستأجر من الباطن بموجب إيجار جديد، حيث يتم الاتفاق على أن المستأجر الأصلي قد تسلمها من المستأجر من الباطن تسليمًا حكماً، بما أن العين بقيت في حيازة المستأجر الأصلي.<sup>95</sup>

- يتم تسليم العين المؤجرة من حيث الزمان وفقاً للقواعد العامة في الوقت المتفق عليه بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن. في حال عدم وجود اتفاق محدد، يتم التسليم وفقاً لأي نص قانوني يحدد وقتاً معيناً للتسليم. وإذا لم يتوفر اتفاق أو نص قانوني، يترتب الالتزام بالتسليم

<sup>94</sup> سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 267

<sup>95</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 232

فورا انعقاد عقد الإيجار من الباطن، وفقاً لنص المادة 281 من القانون المدني التي تنص على أنه "يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

أما من حيث المكان، نصت المادة 282 من القانون المدني على أن الأصل في تسليم العين المؤجرة يكون في مكان توأجدها وقت انعقاد عقد الإيجار من الباطن، ما لم يوجد اتفاق بين المستأجر الأصلي و المستأجر من الباطن على مكان آخر للتسليم أو نص قانوني يقضي بغير ذلك. فمثلاً، إذا كانت العين المؤجرة شقة، يتم تسليمها في مكان توأجدها وإذا لم تكن العين المؤجرة محددة بذاتها، يتم التسليم في موطن المستأجر الأصلي أو في مكان مركز مؤسسته إذا كان الالتزام مرتبطاً بهذه المؤسسة.<sup>96</sup>

يجب تسليم العين المؤجرة بالمقدار المتفق عليه في عقد الإيجار من الباطن. المستأجر الأصلي، بصفته مؤجراً، يكون ضامناً لتسليم العين المؤجرة بالمقدار المتفق عليه. فإذا تم الاتفاق على تأجير المنزل بكل مرافقه، يجب على المستأجر الأصلي ضمان تسليم تلك المرافق. وإذا سلم المستأجر الأصلي المنزل ناقصاً أحد المرافق، يكون التسليم غير صحيح، ويحق للمستأجر من الباطن إنقاص الأجرة بقدر نقص المرافق أو طلب فسخ العقد إذا كان النقص جسيماً بحيث يجعل تنفيذ العقد بلا جدوى بالنسبة له، وفقاً لنص المادة 477 من القانون المدني.

من التزامات المستأجر من الباطن دفع مبلغ الأجرة المترتبة على الزيادة إذا كانت الزيادة مقبولة. وإذا كانت الزيادة جسيمة بحيث تجعل تكملة الأجرة مرهقة للمستأجر من الباطن، يحق له طلب فسخ العقد دون أن يكون ملزماً بدفع الأجرة الإضافية، وذلك إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة. أما إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، فإن الزيادة في مقدار العين المؤجرة لا تقابلها زيادة في الأجرة، وتبقى الأجرة المتفق عليها هي الأساس.<sup>97</sup>

لتسليم العين المؤجرة من المستأجر الأصلي إلى المستأجر من الباطن، يجب أن تُعطى نفقات معينة، ويتحملها المستأجر الأصلي كمدین بها ما لم يُتفق على غير ذلك أو ينص القانون على خلاف ذلك وفقاً للقواعد العامة. تنص المادة 283 من القانون المدني على أن " نفقات

<sup>96</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 233 إلى 236.

<sup>97</sup> عصام أنور سليم ، مرجع سابق، ص 221 إلى 232

الوفاء تقع على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك". وتشمل نفقات التسليم إذا كانت العين المؤجرة منقولاً، مصاريف النقل، وإذا كانت مسكناً، نفقات إخلائه من الأمتعة والأثاث، وإذا كانت أرضاً زراعية، نفقات إخلاء الأرض من العتاد المتواجد بها.<sup>98</sup>

قد يتفق المتعاقدان على تعديل التزام المستأجر الأصلي بخصوص التسليم، ويكون هذا الاتفاق معمولاً به. على سبيل المثال، يمكن أن يُشترط أن يُسلم المستأجر الأصلي العين المؤجرة على حالتها وقت التسليم. يُسمح للطرفين بتخفيف أو تشديد هذا الالتزام، شريطة أن يكون الاتفاق واضحاً وجلياً، سواء كان صريحاً أو ضمنياً. مثلاً، إذا تسلم المستأجر من الباطن العين المؤجرة وهي معيبة ولكنه استمر في الانتفاع بها لمدة كافية دون أن يطالب بالإصلاح، وقام هو بإصلاح العيب على نفقته، فهذا يُعتبر إعفاءً ضمنياً للمستأجر الأصلي. ومع ذلك، إذا كان العيب يعرض صحة المستأجر من الباطن أو تابعيه لخطر جسيم، يحق له طلب فسخ العقد حتى لو تنازل عن هذا الحق سابقاً، وفقاً للمادة 477 الفقرة 2 من القانون المدني.<sup>99</sup>

في حال إخلال المستأجر الأصلي بالتزامه بالتسليم، يمكن للمستأجر من الباطن طلب التنفيذ العيني، أي إجبار المستأجر الأصلي على تنفيذ التزامه بتسليم العين المؤجرة إذا كان ذلك ممكناً، أو إنقاص الأجرة في حالة نقص مقدار الانتفاع، أو طلب فسخ العقد، وللمحكمة السلطة التقديرية في هذا الشأن. كما يمكن أن تقضي المحكمة بإمهال المستأجر الأصلي حتى ينفذ التزامه بالتسليم، وفقاً للمادة 119 من القانون المدني. و للمستأجر من الباطن أيضاً حق طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة عدم قيام المستأجر الأصلي بتنفيذ التزامه بالتسليم، بشرط ألا يكون عدم التنفيذ راجعاً لسبب أجنبي. إذا أثبت المستأجر الأصلي وجود سبب أجنبي يعيق التنفيذ، فلا يكون هناك تعويض مستحق.<sup>100</sup>

### الفرع الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

لتسليم العين المؤجرة من المستأجر الأصلي إلى المستأجر من الباطن، يجب أن تُعطى بعض النفقات، ويتحملها المستأجر الأصلي كمدین بها ما لم يُتفق على خلاف ذلك أو ينص

98 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 236 - 237

99 سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ص 280 - 281

100 سليمان مرقس ، المرجع نفسه ، ص ص 293 - 294.

القانون على غير ذلك، وفقاً للقواعد العامة. تنص المادة 283 من القانون المدني على أن : " نفقات الوفاء تقع على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك". تشمل نفقات التسليم، إذا كانت العين المؤجرة منقولاً، مصاريف النقل، وإذا كانت مسكناً، نفقات إخلائه من الأمتعة والأثاث، وإذا كانت أرضاً زراعية، نفقات إخلاء الأرض من العتاد الموجود بها.

يلتزم المستأجر الأصلي بصفته مؤجراً بتعهد العين المؤجرة بالصيانة طوال مدة الإيجار الفرعي، حيث يجب عليه القيام بجميع الترميمات الضرورية لإبقاء العين في الحالة التي سلمت بها، ما عدا الترميمات الخاصة بالمستأجر من الباطن. تنص المادة 479 الفقرة 1 من القانون المدني على أنه : "على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه القيام بجميع الترميمات الضرورية، باستثناء الترميمات الخاصة بالمستأجر". وتتضمن الترميمات الضرورية الأعمال اللازمة للأسطح مثل التجصيص والتبييض وتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه، فهي ضرورية للانتفاع الكامل بالعين المؤجرة وليست مجرد حفظها من الهلاك.<sup>101</sup>

أكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في القرار رقم 101953 بتاريخ 21 ديسمبر 1993 في قضية (ع) (ع) ضد (ب) (ن) وآخرين، حيث قررت أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة والقيام بجميع الترميمات الضرورية، وفي الحالة المعنية كانت ديوان الترقية والتسيير العقاري هو المالك للبناء وكان عليه تحمل تكلفة الترميمات.

يمتد التزام المستأجر الأصلي بالصيانة إلى ملحقات العين المؤجرة، مما يعني أنه يلتزم بتسليم العين وملحقاتها بحالة تفي بالغرض المعدة له. فمثلاً، المنزل الذي يحتوي على مصعد وسلم يجب أن تشمل صيانته المصعد والسلّم كجزء من ملحقاته.<sup>102</sup>

إذا أخل المستأجر الأصلي بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ولم يتم إجراء الترميمات الضرورية، يحق للمستأجر من الباطن وفقاً لنص المادة 480 الفقرة 1 من القانون المدني وبعد إعدار المستأجر الأصلي وتأخره في القيام بالترميمات المطلوبة، أن يحصل على ترخيص من

101 عصام أنور سليم، مرجع سابق ، ص ص 234-235.

102 سليمان مرقس، مرجع سابق ، ص 312

المحكمة للقيام بتلك الترميمات بنفسه وخصم تكلفتها من ثمن الإيجار. كما يحق له طلب إنقاص ثمن الإيجار أو فسخ عقد الإيجار من الباطن، وتملك المحكمة السلطة التقديرية في هذا الشأن. يمكن للمستأجر من الباطن أيضاً إجراء الترميمات المستعجلة والبسيطة دون الحاجة إلى ترخيص قضائي إذا كانت لا تشمل الانتظار. فإذا لم يقم المستأجر الأصلي بالترميمات في الوقت المناسب بعد إعداره، يمكن للمستأجر من الباطن إجراؤها بنفسه وخصم تكلفتها من ثمن الإيجار، سواء كانت تلك الترميمات ضرورية عند بدء الانتفاع أو بعد ذلك وفقاً لنص المادة 480 الفقرة 02 من القانون المدني.<sup>103</sup>

أوضحت المحكمة العليا في قرار رقم 196762 بتاريخ 19 يناير 2000 عن الغرفة المدنية في قضية (د) (ص) ضد (ت) (ص) أن: "المبدأ وفق نص المادة 480 من القانون المدني هو أن المؤجر بعد إعداره إذا تأخر عن القيام بالالتزامات المبينة في المادة 479، يحق للمستأجر بعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء الترميمات بنفسه وخصم تكلفتها من ثمن الإيجار مع الحق في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه".<sup>104</sup>

إضافة إلى أحكام المادة 480، يحق للمستأجر من الباطن طلب التنفيذ العيني لالتزام الصيانة من المستأجر الأصلي عن طريق المحكمة إذا لم يكن التنفيذ مرهقاً لهذا الأخير وفقاً للقواعد العامة في المادة 119 من القانون المدني. وإذا كان التنفيذ العيني مرهقاً، يقتصر الأمر على إنقاص ثمن الإيجار بما يتناسب مع نقص المنفعة، أو فسخ عقد الإيجار من الباطن إذا كان الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة جسيماً، وتملك المحكمة السلطة التقديرية في ذلك، كما يمكنها أن تمهل المستأجر الأصلي حتى يقوم بالترميمات المستعجلة فيحق للمستأجر من الباطن أيضاً طلب التعويض إذا لحقه ضرر جراء تأخر المستأجر الأصلي في القيام بالتزام الصيانة.<sup>105</sup>

### الفرع الثالث : التزام المؤجر الأصلي بعدم التعرض

103 عصام أنور سليم، مرجع نفسه، ص ص 241-240.

104 المجلة القضائية، لسنة 2001، العدد الأول، ص 105

105 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 277 - 278

يلتزم المستأجر الأصلي كمؤجر في عقد الإيجار من الباطن بضمان أن يتمكن المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين المؤجرة بشكل هادئ وكامل. لذلك، يتعين عليه الامتناع عن أي فعل من شأنه أن يعيق أو يقلل من انتفاع المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة وملحقاتها. يتضمن هذا الالتزام ضمان عدم التعرض الشخصي للمستأجر من الباطن أو تعرض أي من مأموريه، ويمتد ليشمل أي تعرض قانوني من قبل الغير.

وبالتالي، يكون على المستأجر الأصلي ضمان عدم حدوث نوعين من التعرض: التعرض الشخصي ويشمل أي تدخل من قبل المستأجر الأصلي نفسه أو من قبل مأموريه وأتباعه.

التعرض القانوني الصادر من الغير: ويشمل أي تدخل قانوني من قبل أطراف ثالثة.

#### أولاً: التزام المؤجر بضمان عدم التعرض الشخصي

بصفته مؤجراً، يلتزم المستأجر الأصلي بالامتناع عن أي فعل يحول دون انتفاع المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة، سواء كان ذلك التعرض مادياً أو قانونياً. تنص المادة **483 الفقرة 1** من القانون المدني على أن: "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة...".

#### التعرض المادي:

يحدث عندما يقوم المستأجر الأصلي بأي فعل مادي يعكر على المستأجر من الباطن انتفاعه بالعين المؤجرة. على سبيل المثال، إذا قام المستأجر الأصلي بإجراء تغييرات في العين المؤجرة أو ملحقاتها مما يخل بانتفاع المستأجر من الباطن بها. تنص المادة على أنه "...ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع".

أمثلة على ذلك تشمل: منع المستأجر من الباطن من استخدام ملحقات العين المؤجرة مثل المصعد أو المستودع أو السطح، أو مزاحمة المستأجر من الباطن في نشاطه التجاري، أو تغيير مدخل المسكن بطريقة ترزعج المستأجر من الباطن وتضر بانتفاعه.<sup>106</sup>

<sup>106</sup> أبو السعود محمد رمضان، شرح أحكام القانون المدني - العقود المسماة عقد الإيجار - منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2010، ص ص 853 - 856.



## التعرض القانوني:

يحدث عندما يدعي المستأجر الأصلي حقاً قانونياً على العين المؤجرة يخل بانتفاع المستأجر من الباطن بها. على سبيل المثال، إذا أصبح المستأجر الأصلي مالاً للعين المؤجرة عن طريق الإرث أو الهبة أو شراء العين المؤجرة، وادعى بصفته الجديدة حق استرداد العين المؤجرة، فإن المستأجر من الباطن يمكنه دفع هذا الادعاء بالاعتماد على حقه في الضمان.

## شروط اعتبار الفعل تعرضاً شخصياً:

وقوع التعرض من المستأجر الأصلي: يجب أن يقوم المستأجر الأصلي بأفعال تحول دون انتفاع المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع.

وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار من الباطن: يجب أن يحدث التعرض خلال فترة انتفاع المستأجر من الباطن بالعين المؤجرة، بدءاً من بداية الإيجار من الباطن وحتى نهايته.

عدم استناد المستأجر الأصلي إلى حق ثابت: يجب ألا يستند المستأجر الأصلي في أفعاله إلى حق قانوني ثابت له، سواء كان ذلك مستمداً من عقد الإيجار أو حكم قضائي أو القانون. إذا وجد هذا الحق، فلا يُعتبر التصرف تعرضاً.<sup>107</sup> وأكدت المحكمة العليا هذا المبدأ في القرار رقم 50909 الصادر بتاريخ 3 مايو 1989 في قضية (ص ج، ض ص ضد ب ف)، حيث نصت على أن "من المقرر قانوناً طبقاً لنص المادة 483 من القانون المدني أن على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع". وبيّنت أنه إذا كان الممر المزمع إنشاؤه يحول دون انتفاع المستأجر بالعقار انتفاعاً كاملاً، فإن رفض قضاة الموضوع لدعوى الطاعنين لإنشاء حق ارتفاق على المحل المستأجر كان تطبيقاً صحيحاً للقانون.<sup>108</sup>

يتضمن التزام المستأجر الأصلي ضمان عدم تعرض أتباعه، حيث يُعتبر التعرض الصادر من أتباعه بمثابة تعرضه الشخصي. وذلك لأن الأتباع هم امتداد لشخص المستأجر الأصلي، مما يجعله مسؤولاً عن أي تعرض مادي أو قانوني يصدر منهم. تنص المادة 483/ف2 من القانون

<sup>107</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 310 - 311 - 312 - 313.

<sup>108</sup> المجلة القضائية لسنة 1993، العدد الثاني، ص 15

المدني على أن " ضمان المؤجر لا يقتصر على الأعمال التي تصدر منه أو من مأموريه، بل يمتد إلى كل إضرار أو تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر". الأتباع يشملون كل من ينوب عن المستأجر الأصلي مثل الولي أو الوصي أو الوكيل، وكذلك من يساعده في أداء التزاماته مثل عماله ومستخدميه وأهله، ويشمل أيضاً خلفه العام والخاص وكل من تلقى عنه حقاً مثل مستأجر من الباطن آخر.

إذا وقع تعرض من أحد أتباع المستأجر الأصلي للمستأجر من الباطن، يُعتبر هذا التعرض كأنه صادر من المستأجر الأصلي نفسه، وبالتالي يكون المستأجر الأصلي مسؤولاً ويجب عليه ضمان ذلك التعرض، بشرط أن يحدث الفعل من التابع أثناء تأدية العمل كتابع أو بسبب تأدية العمل. يجب أن يكون التعرض ناتجاً عن علاقة الأتباع بالمستأجر الأصلي لئلا يُستوجب ضمان هذا التعرض.<sup>109</sup>

في حال إخلال المستأجر الأصلي بالتزام ضمان عدم التعرض الشخصي، سواء بتعرضه هو نفسه أو أحد أتباعه للمستأجر من الباطن، يحق للمستأجر من الباطن، وفقاً للقواعد العامة و بعد إعدار المستأجر الأصلي، أنه يحق له أمام القضاء طلب بتنفيذ جميع التزامات التعاقدية تجاه المستأجر الأصلي و كذا طلب التنفيذ العيني، حيث يُجبر المستأجر الأصلي على وقف التعرض الصادر منه أو من أتباعه إذا كان التنفيذ ممكناً. كما يمكن للمستأجر من الباطن الدفع بعدم التنفيذ بحبس الأجرة إلى أن يقوم المستأجر الأصلي بوقف تعرضه وإزالة كل ما يخل بالانتفاع الكامل بالعين المؤجرة.

في حالة استحالة التنفيذ العيني، يحق للمستأجر من الباطن طلب فسخ عقد الإيجار من الباطن أو إنقاص الأجرة، وتملك المحكمة السلطة التقديرية في ذلك. يمكنها أن تحكم بالفسخ إذا كان الإخلال جسيماً لدرجة حرمان المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين، أو تقرر إنقاص الأجرة بقدر نقص الانتفاع. في جميع الأحوال، يحق للمستأجر من الباطن طلب التعويض إذا كان ذلك ضرورياً.<sup>110</sup>

109 سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ص 354 - 355 - 356

110 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 234 - 235.

### ثانياً: التزام المؤجر بضمان عدم تعرض الغير

بالإضافة إلى التزامه بضمان عدم التعرض الشخصي للمستأجر من الباطن، سواء كان التعرض مادياً أو قانونياً، يلتزم المستأجر الأصلي أيضاً بضمان عدم تعرض الغير للمستأجر من الباطن عندما يكون هذا التعرض مبنياً على سبب قانوني. أما التعرض المادي الصادر من الغير، فيجب على المستأجر من الباطن التعامل معه بنفسه.

#### 1. التعرض القانوني الصادر من الغير

تنص المادة **484** الفقرة **1** من القانون المدني على أنه: " إذا ادعى أجنبي حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من الحقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام، وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده".

يتضح من نص المادة أن ضمان المستأجر الأصلي يقتصر على التعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني. يحدث ذلك عندما يدعي شخص أجنبي حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حقوق المستأجر من الباطن بموجب عقد الإيجار من الباطن. على سبيل المثال، إذا ادعى شخص من الغير ملكية العين المؤجرة، أو أنه مستأجر من الباطن و بامتياز أعلى من المستأجر من الباطن الحالي.<sup>111</sup>

في هذه الحالات، يجب على المستأجر من الباطن إبلاغ المستأجر الأصلي فوراً، ليتمكن الأخير من التعامل مع هذا التعرض في الوقت المناسب ومنع الغير من التدخل. و يحق كذلك للمستأجر من الباطن حينها الانسحاب من الدعوى، وتوجه الإجراءات القانونية ضد المؤجر وحده.

#### شروط اعتبار التعرض من الغير:

وقوع التعرض من شخص أجنبي: يجب أن يكون التعرض صادراً من شخص لا علاقة له بعقد الإيجار من الباطن.

<sup>111</sup> نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة في القانون المدني و قوانين إيجار الأماكن " الإيجار " ، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002، ص ص 407 - 408.

ادعاء الغير بحق قانوني: يجب أن يدعي الشخص الأجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حقوق المستأجر من الباطن.

تحقق التعرض الفعلي: يمكن أن يكون التعرض عبر أعمال مادية أو عن طريق رفع دعوى قضائية يدعي فيها الغير حقه.

حدوث التعرض خلال مدة الإيجار: يجب أن يحدث التعرض أثناء سريان عقد الإيجار من الباطن.

إذا تحققت هذه الشروط، يكون المستأجر الأصلي ملزماً بضمان عدم تعرض الغير، ويجب عليه التعامل مع هذا التعرض ومنع الغير من التدخل. إذا استطاع المستأجر الأصلي دفع هذا التعرض، يكون قد أوفى بالتزامه بضمان عدم تعرض الغير.<sup>112</sup>

في حالة إخفاق المستأجر الأصلي ونجاح الغير في التعرض، يحق للمستأجر من الباطن الرجوع بضمان الاستحقاق على المستأجر الأصلي. تنص المادة 484 الفقرة 2 من القانون المدني على أنه: "إذا ترتب على هذا الادعاء أن حُرِمَ المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي يخوله له عقد الإيجار، جاز له حسب الظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص ثمن الإيجار مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك".

بموجب هذه المادة، يحق للمستأجر من الباطن طلب فسخ عقد الإيجار من الباطن إذا حُرِمَ من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو إذا كان نقص الانتفاع جسيماً. تمتلك المحكمة السلطة التقديرية لتقرير الفسخ أو الاكتفاء بالتعويض أو إنقاص ثمن الإيجار. إذا كان نقص الانتفاع غير جسيم، يمكن للمستأجر من الباطن طلب إنقاص ثمن الإيجار بقدر نسبة نقص الانتفاع.

في كلتا الحالتين، يحق للمستأجر من الباطن طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن عدم مقدرة المستأجر الأصلي في دفع تعرض الغير، وذلك على أساس المسؤولية العقدية.

و من جهة أخرى، تنتفي مسؤولية المستأجر الأصلي في ضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني إذا تأخر المستأجر من الباطن في إخطار المستأجر الأصلي أو قصر في ذلك، مما حال دون إمكانية المستأجر الأصلي دفع التعرض في الوقت المناسب. في هذه الحالة، لا يجوز

مسائلة المستأجر الأصلي، بل يحق له الرجوع بالتعويض على المستأجر من الباطن عن الضرر الذي لحق به نتيجة نجاح المتعرض في ادعائه.<sup>113</sup>

## 2. التعرض المادي الصادر من الغير

التعرض المادي الصادر من الغير هو أي فعل مادي يقوم به الغير ويؤثر على انتفاع المستأجر من الباطن دون أن يدعي الغير حقاً على العين المؤجرة. مثلاً، إذا قام شخص من الغير باقتحام المنزل المؤجر للإقامة فيه، أو قلع زراعة أرض استأجرها المستأجر من الباطن. هذه الأفعال لا علاقة لها بالمستأجر الأصلي كمؤجر، ولا يكون عليه ضمانها وفقاً لنص المادة 487 الفقرة 1 من القانون المدني، التي تنص على: " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي، وهذا لا يمنع المستأجر من أن يطالب شخصياً بحقه لمن تعرض له بالتعويض وأن يمارس ضده جميع دعاوى الحيابة".

بمعنى آخر، أن المستأجر الأصلي ليس مسؤولاً عن التعرض المادي من الغير، لكن يمكن للمستأجر من الباطن أن يتخذ الإجراءات اللازمة بنفسه للدفاع عن حقه. وفي حالة تضرر المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن معاً من هذا التعرض، يكون المستأجر من الباطن مسؤولاً عن دفع التعرض، إلا إذا كان السبب في حدوث التعرض هو إهمال أو استنزاف المستأجر من الباطن للأجنبي.

في جميع هذه الحالات، يجوز للمستأجر الأصلي الرجوع على المستأجر من الباطن إذا كان هذا الأخير هو السبب في حدوث التعرض، إلا إذا كان التعرض نتيجة لخطأ من المستأجر الأصلي أو إذا تعهد بضمانه صراحة أو ضمناً. يمكن دفع التعرض بكل الوسائل القانونية، بما في ذلك ممارسة دعاوى الحيابة ضد المتعرض مثل دعوى منع التعرض، دعوى استرداد الحيابة، ودعوى وقف الأعمال إذا كانت تضر بالعين المؤجرة.

كما يحق للمستأجر من الباطن طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن هذا التعرض بناءً على أساس المسؤولية التقصيرية.

<sup>113</sup> سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 381 .



في السيارة يجعل من الصعب إصلاحه أو يؤدي إلى وقوع حادث خطير. ولا يُعتبر عيباً وجود رطوبة يمكن معالجتها بالتدفئة أو بعض الأعطاب الميكانيكية البسيطة التي لا تؤثر على صلاحية استخدام السيارة ويمكن إصلاحها بسهولة. يُعتبر العيب مؤثراً أيضاً إذا كانت العين المؤجرة تفتقر إلى الصفات التي تعهد المستأجر الأصلي بوجودها أو الصفات الضرورية للانتفاع بها.

2- ينبغي أن يكون العيب غير مرئي بحيث يصعب على المستأجر من الباطن اكتشافه حتى ببذل العناية المعقولة، أو أن المستأجر الأصلي أكد خلو العين المؤجرة من العيوب أو تعمد إخفاء العيب بخادعه، فإذا كان العيب واضحاً أو يسهل اكتشافه فلا يوجد ضمان له.

3- ينبغي أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر من الباطن، أي أنه مجهول لديه. لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر من الباطن على علم به وقت التعاقد أو إذا تم إخباره به، وذلك وفقاً للمادة 486 فقرة 2 من القانون المدني: "ومع ذلك، لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد". لا يُشترط أن يكون العيب قديماً أي موجوداً وقت التعاقد، فالعيب الطارئ بعد ذلك مضمون، حيث أن المستأجر الأصلي ملتزم بصيانة العين المؤجرة طوال مدة الإيجار من الباطن ويظل ضامناً للمستأجر من الباطن للاستفادة الكاملة والهادئة.<sup>115</sup>

إذا ظهر عيب في العين المؤجرة، يجب على المستأجر الأصلي ضمان إصلاحه فوراً. وإذا امتنع المستأجر الأصلي عن القيام بالتصليحات الضرورية على نفقة المؤجر، يحق للمستأجر من الباطن وفقاً للمادة 489 من القانون المدني بضرورة تنفيذ التزاماته التعاقدية اتجاهها، طلب التنفيذ العيني، أي إجبار المستأجر الأصلي على إصلاح العيب اثرى رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة إذا لم يكن ذلك مرهقاً له، أو يمكن للمستأجر من الباطن إصلاح العيب على نفقة المستأجر الأصلي. وفي حال استحالة التنفيذ العيني، يمكن للمستأجر من الباطن طلب بإنهاء عقد الإيجار المبرم بين الطرفين بفسخ العقد أو تقليل الإيجار، مع أن للمحكمة السلطة التقديرية في تقدير حول هذا الشأن، وفي كل الأحوال، يحق للمستأجر من الباطن الحصول على تعويض عن أي ضرر ناتج عن العيب، إلا في حالة جهل المستأجر الأصلي بوجود العيب.<sup>116</sup>

<sup>115</sup> عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق، ص 433 - 434.

<sup>116</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 312-313.

غير أن أحكام ضمان العيوب ليست من النظام العام ويمكن للمتعاقدين الاتفاق على ما يخالفها وفقاً للمادة 488 من القانون المدني التي تنص أنه : " كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك"، فيمكن للمستأجر من الباطن اشتراط ضمان جميع العيوب حتى الظاهرة منها، أو يمكن للمستأجر الأصلي الاتفاق على ضمان العيوب الموجودة وقت التعاقد فقط وعدم ضمان العيوب الطارئة. كما يمكن الاتفاق على إعفاء المستأجر الأصلي من الضمان كلياً، لكن يُبطل أي اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من ضمان العيب إذا كان المستأجر الأصلي قد أخفى العيب بغش منه، كما نصت عليه المادة 490 من القانون المدني.

إذا كان العيب يجعل العين المؤجرة تشكل خطراً جسيماً على صحة المستأجر من الباطن أو ممن يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله، يجوز للمستأجر من الباطن طلب فسخ عقد الإيجار من الباطن حتى لو تنازل عن هذا الحق مسبقاً، لأن ذلك يعد مخالفاً للنظام العام ويكون باطلاً وفقاً لما تنص عليه أحكام المادة 477 فقرة 2 من القانون المدني.<sup>117</sup>

117 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ص 451 - 452 - 453.



المبحث الثاني: جزاء مخالفة أحكام عقد الإيجار من الباطن و انقضائه

إذا أخل المستأجر بالتزاماته بالمحافظة على العين المؤجرة و باستغلالها في الاستعمال المألوف و أ لحق أضراراً مادية و معنوية بالعين المؤجرة ، جاز للمؤجر طبقاً للقواعد العامة، أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عينا و بالتالي طلب إفادتها بتعويض منصف و مبرر أمام المحكمة بحيث تلتزم من هيئة المحكمة الاستجابة له.

و سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزاماته. و للمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزاماته و له أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة<sup>118</sup>.

المطلب الأول: مسؤولية المستأجر من الباطن تجاه المستأجر الأصلي

الفرع الأول: المسؤولية العقدية

تنص المادة 124 من القانون المدني على أنه: "كلّ فعل أيّا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبّب ضرراً للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

يتبين من نص المادة 124 المذكورة أعلاه، أنّ المسؤولية العقدية كالمسؤولية التقصيرية، لها أركان ثلاثة و هي الخطأ و الضرر و العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.

أولاً: خصائص المسؤولية العقدية و شروط قيامها

1- الخطأ: إنّ الخطأ في المسؤولية العقدية هو إخلال بالتزام عقدي، و قد يكون التزاماً بتحقيق غاية أو التزام ببذل عناية.

2- الضرر: لا بدّ لقيام المسؤولية من وقوع ضرر يصيب فرداً من الأفراد و ذلك نتيجة منطقية لمبدأ لا دعوى حيث لا مصلحة، إذ أنّه لا يجوز أن ترفع دعوى على المتضرر.

118 المرجع نفسه، ص ص 1336-1337.

3- العلاقة السببية ما بين الخطأ و الضرر: يجب أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر، فإذا رجع الضرر إلى سبب أجنبي، انعدمت العلاقة السببية، و تنعدم السببية أيضا حتى و لو كان الخطأ هو السبب،

إذ الأصل أنّ الدائن بالتعويض، يجب عليه طبقا لنص المادة 323 من القانون المدني أن يثبت توافر الأركان الثلاثة حتى يثبت له الحق في التعويض، إعمالا بالقاعدة القانونية " البينة على من ادعى".

ثانيا: مسؤولية المستأجر من الباطن عن الإخلال بالتزامه بتسليم العين المؤجرة في الميعاد

حيث أنه ثابت وفقا لأحكام القانون المدني، من خلال استقراء نص المادتين 106 و 107 منه، أنّ في حالة إن أخل المستأجر من الباطن بعدم تنفيذ التزاماته اتجاه المؤجر على أكمل وجه، و ذلك استنادا لأحكام نص المادة 106 و 107 من القانون المدني، بحيث أنّ المادة 106 من القانون المدني تنص: " العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون ". و هذا بتسليم العين المؤجرة في الميعاد.

حيث أنّ المادة 107 من نفس القانون تنص كذلك أنه: " يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية و لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون، و العرف، و العدالة، بحسب طبيعة الإلتزام".

ثالثا: ضرورة إثبات الضرر اللاحق بالمستأجر الأصلي

عن ثبوت استحقاق المستأجر من الباطن للتعويض عن الضرر المادي و المعنوي الآحق بها ، حيث ثابت قانونا أنّ طلب المستأجر من الباطن إلى تعويضها عما أصابها من ضرر في حالة لرفض و تعنت لتتفيذ إلتزامه رغم إعداره، و ذلك استنادا لأحكام نص المادة 179 من القانون المدني.

إذا تضرر المستأجر الأصلي عن تضرر العين المؤجرة بسبب قوة قاهرة أو حادث مفاجئ ، جاز للمستأجر الأصلي أن يطلب إسقاط الأجرة على اساس عدم إنتفاعه بالعين المؤجرة.

و يجوز إثبات الضرر اللاحق بالمستأجر الأصلي بجميع طرق الإثبات المنصوص عليها في القانون المدني كما ذكر آنفا.

### الفرع الثاني : المسؤولية التقصيرية

لقد نص المشرع الجزائري على المسؤولية العقدية كجزاء على عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد و الملقاة على أحد الأطراف أما المسؤولية التقصيرية تنشأ نتيجة الإخلال بالالتزام قانوني و قد عالجها المشرع الجزائري في<sup>119</sup> المواد 124 و ما يليها من القانون المدني بعنوان العمل المستحق للتعويض.

### الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية

المسؤولية التقصيرية تنشأ نتيجة الإخلال بالالتزام قانوني و قد عالجها المشرع الجزائري في<sup>120</sup> المواد 124 و ما يليها من القانون المدني بعنوان العمل المستحق للتعويض.

و المسؤولية التقصيرية هي الجزاء المترتب على مخالفة القانون العام الواجب على كل شخص، التي تؤدي إلى التسبب بضرر للغير، أي أنها تقع حين يقوم الشخص بعمل غير مشروع ينتج عنه ضرر للآخر مما يلزم الشخص تحمل المسؤولية عن فعله والتعويض عن الضرر المتسبب به.

### أركان المسؤولية التقصيرية :

للمسؤولية التقصيرية ثلاثة أركان و هي :

<sup>119</sup> محمد المهدي بكاوي، جامعي مليكة، مقال حول المسؤولية التقصيرية : يوم دراسي حول الإتجاهات الحديثة في نظرية المسؤولية المدنية، يوم 23 ماي 2013 كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2013، ص 27.

<sup>120</sup> محمد المهدي بكاوي، جامعي مليكة، مقال حول المسؤولية التقصيرية : يوم دراسي حول الإتجاهات الحديثة في نظرية المسؤولية المدنية، يوم 23 ماي 2013 كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2013، ص 27.

## ركن الخطأ :

يقوم الخطأ في المسؤولية التقصيرية على ركنين هما: مادي (التعدي أو الانحراف) و يقصد به عدم الالتزام بالقانون العام الذي يمنع الإضرار بالغير، أما الإهمال وعدم الحيطة، هو الانحراف عن السلوك المعتاد للشخص وتجاوز الحدود التي عليه أن يلتزم بها. أما الخطأ المعنوي قد نص عليه المشرع الجزائري في المادة 125 من القانون المدني الجزائري هو الخطأ الموجب للمسؤولية و يجب أن يكون فيه الإدراك والتمييز. ومن حالات انتفاء الخطأ لقد تضمن القانون الجزائري نصوصاً تنتفي فيها صفة التعدي وهي: **حالة الدفاع الشرعي**: حسب المادة 128 من القانون المدني الجزائري و **حالة الضرورة**: حسب المادة 130 من القانون المدني الجزائري. **حالة تنفيذ أمر الرئيس**: حسب المادة 129 من القانون المدني الجزائري. وبشكل عام وردت هذه الحالات على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، لذلك من الممكن انتفاء الخطأ في حالات أخرى.<sup>121</sup>

## ركن الضرر :

لقيام المسؤولية التقصيرية لا بد من وقوع ضرر ناتج عن الخطأ المرتكب بحق الشخص وله نوعان هما:

**الضرر المادي**: الأذى الذي يصيب الشخص المتضرر في جسمه أو في ماله، وله شرطان هما؛ أن يخرق حق مالي للمتضرر، وأن يتحقق الضرر فعلاً.

<sup>121</sup> علا التمام، المسؤولية التقصيرية في القانون الجزائري، مقال منشور على الموقع التالي: <https://mawdoo3.com/> 2023/08/13 . .

الضرر الأدبي: الأذى الذي يصيب الشخص في حقوقه أو مصالحه غير المالية كإلحاق الضرر

في كرامته أو سمعته أو شرفه وغيرها من الحقوق، وينص القانون الجزائري (حسب المادة 182

مكرر) على ضرورة تعويض الضرر الأدبي

ركن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر :

وتعني وجود علاقة مباشرة بين خطأ الشخص المسؤول وبين الضرر الذي وقع بالمتضرر، وذلك

حسب م نصت عليه المادة 124 من القانون المدني الجزائري فقد وردت عبارة "ويسبب ضرراً

للغير" وهي إشارة واضحة على العلاقة السببية، ومثال على ذلك إذا قام أحد الأشخاص بوضع سم

للضحيتة وقبل أن يسري السم في جسده جاء شخص آخر وقتله طعنًا بالسكين، ففي هذه الحالة

يكون سبب الوفاة هو الطعن وليس السم، أي أنه لا توجد علاقة مباشرة بين الخطأ (وهو وضع

السم) والضرر (و هي الوفاة).<sup>122</sup>

الفرع الأول : مسؤولية المستأجر من الباطن عن الأضرار التي لحقت المستأجر الأصلي

يلتزم بمقتضى عقد الإيجار الفرعي المستأجر الفرعي بأداء جميع الإلتزامات الناتجة عن عقد

الإيجار الفرعي، فيلتزم المستأجر الفرعي بالمحافظة بالعين المؤجرة و صيانتها، و استعمال العين

المؤجرة لما أعدت له، كما يلتزم بدفع بدل الإيجار للمستأجر الأصلي باعتباره مؤجر، و تحمل

مسؤولية تلف أو هلاك العين، و تجدر الإشارة هنا في حالة وجود أضرار أو خسائر أصابت العين

المؤجرة، أن يعرف تاريخ وقوعها، فإذا أثبتت أنها سابقة لعقد الإيجار لا يسأل المستأجر عليها، إلا

إذا وجد اتفاق بغير ذلك، و ما يثبت التاريخ في هذا الشأن هو محضر وصف الأمكنة و في

122 علا التمام، المسؤولية التقصيرية في القانون الجزائري، المرجع السابق.

غياب هذا المحضر تكون قرينة على المستأجر بأن الأضرار أو الخسائر وقعت أثناء تنفيذ العقد<sup>123</sup>، غير أنّ هذه القرينة قابلة لإثبات العكس و هذا ما جاءت به نص المادة 503 الفقرة 02 من القانون المدني<sup>124</sup>.

كما أن الفقرة الثانية من المادة 495 من القانون المدني<sup>125</sup> تضع على عاتق المستأجر قرينة أنه مسؤول عن الفساد أو الهلاك الذي قد يلحق العين المؤجرة أثناء انتفاعه بها، غير أنّ هذه القرينة بسيطة إذ يمكنه إثبات ارتباط الضرر بالإستعمال العادي للعين المؤجرة مع العلم أنه يمكن الإتفاق على تحمل المستأجر مسؤولية الحوادث العارضة في الحالة التي يثبت فيها أن الضرر تنشأ عن سبب ليس من فعله فهنا لا يكون مسؤولاً.

و تجدر الإشارة أيضا أنّ حقوق المستأجر الأصلي من التزامات المستأجر من الباطن و له الحق أيضا في الإمتياز على المنقولات التي يضعها المستأجر من الباطن كضمانة للحصول على الحقوق، و يمكن أيضا توقيع حجز تحفظي وفق للأحكام العامة المقررة قانونا.<sup>126</sup>

### الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر من الباطن عن عدم تنفيذ العقد من الباطن

من خصائص عقد الإيجار من الباطن أنه عقد ينشأ التزامات متبادلة و متقابلة على كلا الطرفين. حيث يلتزم المستأجر الأصلي بتمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين المؤجرة، و يلتزم المستأجر من الباطن في المقابل بدفع بدل الإيجار، والمحافظة على العين المؤجرة،

<sup>123</sup> بن يحي ليديا، بوخلنج ريمة، التنازل عن الإيجار و الإيجار الفرعي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيارت، سنة 2020-2021، ص 92-93.

<sup>124</sup> أنظر المادة 503 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

<sup>125</sup> أنظر المادة 495 من القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه.

<sup>126</sup> بن يحي ليديا، بوخلنج ريمة، التنازل عن الإيجار و الإيجار الفرعي في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص

وإخلاء العين بمجرد إنقضاء فترة سريان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين و بموجب هذا الارتباط لايجوز لأحد الطرفين أن يجبر الطرف الآخر على تنفيذ إلتزاماته التعاقدية اتّجاه الطرف الآخر مادام أنه يرفض القيام بها، فإمتناع أحد المتعاقدين، أو رفضه يجعل تنفيذ إلتزاماته يجعل أمتناع الآخر عن التنفيذ امتناعاً مشروعاً فتترتب عن إخلال المستأجر من الباطن عن عدم تنفيذ العقد من الباطن

المسؤولية العقدية طبق لأحكام نص المادة 124 من القانون المدني و يتوجب تعويض الضّرر اللاحق بالمؤجر جرّاء عدم تنفيذ العقد من الباطن.<sup>127</sup> و بالتّالي فذلك يشكّل خرقاً لبند العقد المبرم بين الطرفين و كذا نصّ المادة 106 من القانون المدني السالفة ذكرها.

### الفرع الثالث : المسؤولية التضامنية لأطراف عقد الإيجار من الباطن

#### أولاً: المسؤولية التضامنية للمستأجر من الباطن

تتحقق المسؤولية التضامنية للمستأجر من الباطن حينما يكون هناك اتفاق بين الأطراف المعنية أو بناءً على النصوص القانونية المنظمة لهذا الشأن. وفقاً للمادة 505 من القانون المدني الجزائري، فإن المستأجر لا يجوز له التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد إلا بموافقة صريحة من المؤجر الأصلي. إذا أقدم المستأجر من الباطن على إلحاق ضرر بالعين المؤجرة أو بإحداث تعديلات غير مسموح بها، فإنه يصبح مسؤولاً تضامنياً تجاه المؤجر الأصلي عن تلك الأضرار.<sup>128</sup>

#### ثانياً: المسؤولية التضامنية للمستأجر من الباطن مع المستأجر الأصلي

عندما يوافق المؤجر الأصلي على الإيجار من الباطن، فإن المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتحملان المسؤولية التضامنية عن التزامات عقد الإيجار. هذا يشمل دفع الأجرة، صيانة العين المؤجرة، وأي أضرار تلحق بالعين. في حال عدم وفاء المستأجر من الباطن

<sup>127</sup> محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان،

2009، ص 576.

<sup>128</sup> أمل المرشدي، بحث حول التزامات المستأجر حسب القانون المدني الجزائري، 2024، ص 13.

بالتزاماته، يمكن للمؤجر الرجوع إلى المستأجر الأصلي للمطالبة بالحقوق المتفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، إذا كان المستأجر من الباطن قد أخل بأحد شروط العقد وتسبب في أضرار للمؤجر الأصلي، فإنه يتوجب على المستأجر الأصلي تعويض المؤجر ومن ثم الرجوع على المستأجر من الباطن للحصول على التعويض عن الأضرار. التالي، يُعتبر أن مسؤولية الأطراف في عقد الإيجار من الباطن تضامنية من حيث الوفاء بالالتزامات التعاقدية وحفظ حقوق المؤجر الأصلي، وتتم ملاحظة أي طرف أخل بهذه الالتزامات وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري.<sup>129</sup>

### الفرع الرابع : التعويضات المستحقة بين المستأجر الأصلي للمستأجر من الباطن

تعتبر العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن علاقة مشابهة لعلاقة المؤجر بالمستأجر، حيث يتحمل كل منهما حقوقاً وواجبات تجاه الآخر. وبالتالي، يحق لكل طرف المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق به نتيجة إخلال الطرف الآخر بالتزاماته. و مع ذلك، فإن التركيز في هذا السياق لن يكون على التعويضات التقليدية التي قد تنشأ بين الطرفين، بل على التعويضات الناتجة عن عقد الإيجار من الباطن بصفته تلك.<sup>130</sup>

لذلك، سيتم تناول الموضوع من خلال عنصرين:

الأول نتناول التعويضات التي يكون المستأجر الأصلي ملزماً بها تجاه المستأجر من الباطن، والثاني نتناول التعويضات التي يجب على المستأجر من الباطن دفعها للمستأجر الأصلي.

### 1- التعويضات التي يلتزم بها المستأجر الأصلي للمستأجر من الباطن.

ليس المؤجر هو الجهة الوحيدة التي يحق لها مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن مخالفة الشرط المانع، بل يحق أيضاً للمستأجر من الباطن المطالبة بالتعويض إذا تضرر هو الآخر من تلك المخالفة.<sup>131</sup>

<sup>129</sup> أمل المرشدي، مرجع سابق، ص 19

<sup>130</sup> خلدون وسيلة، إشكالات عقد الإيجار من الباطن في المعاملات المدنية - دراسة مقارنة -، أطروحة دكتوراه،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة -1-، 2022، ص 243

<sup>131</sup> خلدون وسيلة، مرجع سابق، ص 243



من الأمثلة التي يستحق فيها المستأجر من الباطن التعويض:

أولاً: حالة طرد المستأجر من الباطن من العين المؤجرة نتيجة فسخ عقد الإيجار الأصلي بسبب مخالفة المستأجر الأصلي للشرط المانع من التأجير. يجب التنويه هنا أن سبب استحقاق التعويض للمستأجر من الباطن ليس مخالفة الشرط بحد ذاته، بل نتيجة لانتهاك عقد الإيجار من الباطن نتيجة فسخ العقد الأصلي، مما يحرم المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين المؤجرة من المدة المتفق عليها. إذا فسخ عقد الإيجار الأصلي قبل تسلم المستأجر من الباطن للعين المؤجرة، فإنه يتكبد ضرراً يستحق عنه التعويض.

لكن، من حق المستأجر من الباطن في المطالبة بالتعويض و هذا الأخير مرتبط بمدى علمه بوجود الشرط المانع من التأجير. فإذا كان المستأجر من الباطن على علم بوجود هذا الشرط وقت إبرام العقد واستمر في استئجار العين رغم ذلك، فإنه لا يحق له المطالبة بالتعويض عند طرده، لأنه كان يعلم بوجود الشرط المانع و بالتالي مسؤولاً منذ البداية. أما إذا كان المستأجر من الباطن لا يعلم بوجود الشرط المانع وطُرد لاحقاً من العين المؤجرة، فإنه يحق له المطالبة بتعويض مناسب من المستأجر الأصلي بموجب دعوى ضمان الاستحقاق.<sup>132</sup>

لا يمكن للمستأجر من الباطن مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض إلا إذا تم طرده فعلياً من العين المؤجرة، أي إذا لم يتمكن فعلياً من الانتفاع بها. إذا كان المستأجر من الباطن غير مدرك لوجود الشرط المانع وقت التعاقد، ثم علم بوجوده بعد إبرام العقد وأثناء انتفاعه بالعين المؤجرة أو قبل بدء انتفاعه بها، فلا يمكنه في هذه الحالة مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض إلا إذا تدخل المؤجر وطالبه بإخلاء العين وتم ذلك بالفعل.<sup>133</sup>

ثانياً: حتى لو لم يكن المستأجر الأصلي ممنوعاً من التأجير من الباطن أو حصل على موافقة المؤجر قبل التأجير، فإنه يظل مسؤولاً عن تعويض المستأجر من الباطن في حالة عدم تمكن الأخير من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة انتهاء عقد الإيجار الأصلي. يتحقق هذا السيناريو إذا كانت مدة الإيجار من الباطن أطول من مدة الإيجار الأصلي. في هذه الحالة، ينتهي عقد الإيجار من الباطن بمجرد انتهاء عقد الإيجار الأصلي، ما لم يوافق المؤجر على المدة الزائدة في

132 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 695

133 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 695.

عقد الإيجار الأصلي. يرجع سبب انتهاء عقد الإيجار من الباطن في هذه الحالة إلى أن المستأجر الأصلي أجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة، وبانتهاء هذا الحق، لم يعد يملك ما يؤجره. لذا، يحق للمستأجر من الباطن، في حالة عدم تمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة للمدة المتبقية، الرجوع على المستأجر الأصلي بالتعويض.<sup>134</sup>

**ثالثاً:** من التعويضات التي يجب على المستأجر الأصلي دفعها للمستأجر من الباطن هي الفارق بين بدل الإيجار المنفق عليه في عقد الإيجار من الباطن وبدل الإيجار المنفق عليه في عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر الأصلي. تتحقق هذه الحالة عندما يكون بدل الإيجار في العقد الأصلي أعلى من المنفق عليه في عقد الإيجار من الباطن، ومع ذلك يقوم المستأجر من الباطن بدفع البديل المنصوص عليه في العقد الأصلي كاملاً للمؤجر عند تلقيه إنذاراً بذلك. في هذه الحالة، يحق للمستأجر من الباطن مطالبة المستأجر الأصلي بالفارق بين البديلين الذي دفعه.

## 2- التعويضات التي يلتزم بها المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي

يكون المستأجر من الباطن مسؤولاً عن تعويض المستأجر الأصلي عن الأضرار التي تلحق به نتيجة عدم احترام المستأجر من الباطن لالتزاماته. على سبيل المثال، إذا حكم على المستأجر الأصلي بتعويض المؤجر في عقد الإيجار الأصلي بسبب استخدام المستأجر من الباطن للعين المؤجرة بطرق غير مخصصة لها، يحق للمستأجر الأصلي الرجوع على المستأجر من الباطن واسترداد قيمة التعويض الذي دفعه. يتوجب على المستأجر من الباطن الوفاء بقيمة هذا التعويض لأنه لم يلتزم بالشروط التعاقدية المنفق عليها في عقد الإيجار من الباطن.<sup>135</sup>

كذلك، إذا دفع المستأجر الأصلي تعويضات للمؤجر أو لمستأجرين آخرين تضرروا من تصرفات المستأجر من الباطن ورفعوا دعوى على المستأجر الأصلي، يكون للمستأجر الأصلي الحق في مطالبة المستأجر من الباطن بهذه التعويضات

لا يمكن للمستأجر من الباطن التهرب من التزامه بدفع التعويضات المستحقة للمستأجر الأصلي بالاستناد إلى أن المستأجر الأصلي لا يملك الحق في تأجير العين المؤجرة وأن ذلك كان

<sup>134</sup> خلدون وسيلة، مرجع سابق، ص ص 245-246

<sup>135</sup> مضر مزهر أحمد المطلق، " الإيجار من الباطن و التنازل عن الإيجار في كل من القانون الأردني و المصري و العراقي - دراسة مقارنة "، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، 1993، ص 57

مخالفاً للشرط المانع من التأجير. مخالفة الشرط المانع لا تؤثر على صحة عقد الإيجار من الباطن وترتيب كافة آثاره، لكنها تؤثر فقط على نفاذ الإيجار من الباطن في مواجهة المؤجر.<sup>136</sup>

،

### المطلب الثاني : إنقضاء عقد الإيجار من الباطن

تقتضي القاعدة العامة في القانون المدني أن الإيجار أو عقد الإيجار من الباطن لا ينتهي بموت المؤجر و لا بموت المستأجر، لكن قد ينقضي عقد الإيجار من الباطن لأسباب أخرى و سوف نذكرها في ثلاثة فروع هي على التوالي ففي الفرع الأول بانتهاء المدة المحددة له، و في الفرع الثاني لأسباب عامة و أخيراً في الفرع الثالث لأسباب خاصة.

#### الفرع الأول : إنقضاء عقد الإيجار من الباطن بانتهاء المدة المحددة له

من أسباب زوال العقد بوجه عام إما أن يكون بالإنحلال أو بالإنقضاء أو الإبطال، و إبطال عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة، حتى أنه يكون له أثر رجعي بخلاف الفسخ، أما الإنقضاء فهو السبب المألوف لانتهاء عقد الإيجار، و الإنحلال قد يكون باتفاق الطرفين أو لأسباب أخرى يقررها القانون و أهمها الفسخ.

فقد يكون باتفاق المتعاقدين على إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته، و لكن يجوز لهما باتفاقهما كذلك أن يتحلا من هذه الإلتزامات. و الأهلية الأزيمة للتحليل هي نفس الأهلية اللازمة لانعقاد الإيجار. و يكون رضا كل من الطرفين صريحاً أو ضمناً. و يعدّ رضا ضمناً أن يخلي المستأجر العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار فيتسلمها المؤجر دون تحفظ<sup>137</sup>.

<sup>136</sup> خلدون وسيلة، مرجع سابق، ص246

<sup>137</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 727.

## الفرع الثاني : إنقضاء عقد الإيجار من الباطن لأسباب عامة

إذا فسخ العقد الذي يملك المؤجر بموجبه العين المؤجرة لسبب من أسباب الفسخ، كتحقق شرط فاسخ علقت عليه ملكية المؤجر، أو عدم قيام المؤجر بالالتزامات الناشئة من عقد تملكه أو فسخ هذا العقد تبعا لذلك، أصبح المؤجر غير مالك للعين، و جاز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم تمكن المؤجر من القيام بالتزاماته. على أن الإيجار يكون نافذا في حق من آلت إليه الملكية، إذا كان ثابت التاريخ قبل زوال سبب ملكية المؤجر و لم يكن هناك تواطؤ بين المؤجر و المستأجر، و في هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، بل يبقى العقد قائما إلى انقضاء مدته فيما بين المستأجر و من آلت إليه ملكية العين المؤجرة<sup>138</sup>.

## الفرع الثالث: إنقضاء عقد الإيجار من الباطن لأسباب خاصة

## أولاً: انقضاء عقد الإيجار لحادث مفاجئ

- يمكن اللجوء في عقد الإيجار في انتهاء عقد الإيجار لحادث مفاجئ تطبيقا لنظرية الحوادث الطارئة و التي يقتضي أن يوجد حادث مفاجئ أي غير عادي، يخالف المعتاد و المألوف مثل الحروب و الزلزال و الوباء غير المعتاد و غيرها من الحوادث المفاجئة، بحيث إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من غير الممكن و سريانه مرهقا علما أنه لا يجيز الحادث المفاجئ بوجه عام إنهاء عقد الإيجار من الباطن قبل انقضاء مدته لكن استثناءا قد ينتهي عقد الإيجار من الباطن بحيث أن الحادث المفاجئ يجعل تنفيذ المستأجر من الباطن لالتزامه مهدد خسارة فادحة أو لإستحالة إستغلال العين المؤجرة فيمكن للقاضي في هذه الحالة في تعديل عد الإيجار من الباطن و ذلك برد الإلتزام المرهق إلى الحد المعقول أو أنقاص في الأجرة و لكن لا تمتد إلى فسخ العقد و لا يجيز الحادث المفاجئ بوجه عام إنهاء عقد الإيجار من الباطن قبل انقضاء مدته.

138 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 753.

## ثانيا: انقضاء عقد الإيجار من الباطن بطلب من الورثة

- يجوز للورثة أن يطلبوا انقضاء عقد الإيجار طبقاً لأحكام نص المادة 469 مكرر 2 إذا أثبتوا أن أعباء عقد الإيجار من الباطن قد أصبحت باهظة بالنسبة لمواردهم أو أصبح الإيجار يفوق حاجتهم و لا يستطيعون من إنفاق هذه التكاليف، غير أن المشرع اشترط أن يكون هؤلاء الورثة من الذين يعيشون معه عادة مع الهالك لمدة ستة (6) أشهر، و لهم الحق في ممارسة حقهم في إنهاء عقد الإيجار من الباطن خلال ستة أشهر من يوم وفاة الوارث. بيد أنه يجب القيام بتبليغه رسمياً بالإشعار المسبق بفسخ عقد الإيجار من الباطن المبرم بين المؤجر المتوفي و المستأجر من الباطن و يكون ثابت من خلال محضر التبليغ الرسمي المحرر من طرف المحضر القضائي وأن الإشعار بالفسخ جاء موافقاً لأحكام عقد الإيجار من الباطن المبرم بين الوارث لا سيما البند المتعلق بمدّة الإيجار.

## 1- فسخ عقد الإيجار من الباطن.

يخضع فسخ عقد الإيجار لأحكام المادة 119 من القانون المدني التي تقضي بأنه : " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. و يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات".

الأصل أن العقد لا يفسخ على غير عاقديه، غير أنه إذا هلك العين المؤجرة بعد تسليمها للمستأجر، إمّا لحاجتها إلى ترميمات أو لأي سبب آخر أو لقوة قاهرة، قد جعل القانون المدني في نص المادة 481، لهذا الهالك جزاء هو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة<sup>139</sup>.

فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، و للقاضي الموضوع السلطة التقديرية في تعديل العقد، كما له أن يحكم بإنقاص الأجرة، أو الفسخ عقد الإيجار إذا طلب المستأجر ذلك<sup>140</sup>. فيجوز عندئذ للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الإنتفاع.

## 2- آثار فسخ عقد الإيجار من الباطن

139 عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 256.

140 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 448.

## أ - التعويض عن الفسخ

حيث أنه ثابت جلياً يتم إستحقاق المؤجر للتعويض إذا لم يقم المستأجر بإعادة مبلغ الكفالة المستحق للمؤجر بمجرد إنقضاء فترة سريان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين و إخلاء العين المؤجرة، مثلما ينصّ عليه العقد المبرم بين الطرفين، و بالتالي فذلك يشكّل خرقاً لبند العقد المبرم بين الطرفين و كذا نصّ المادة 106 من القانون المدني، في حالة إلحاق أضراراً مادية و معنوية بالمؤجر و بالتالي فإنّ طلب إفادتها بالتعويض يكون غالباً منصف و مبرّر في نفس الوقت عند اللجوء أمام القضاء المدني.

حيث أكثر من ذلك، فإنّ المادة 186 من القانون المدني، تنصّ صراحة على وجوب التعويض عن التأخّر في الدّفع بنصّها : " إذا كان محلّ الإلتزام بين أفراد مبلغاً من النقود عيّن مقداره وقت رفع الدّعوى و تأخّر المدين في الوفاء به، فيجب عليه أن يعوّض للدائن الضّرر اللاحق من هذا التأخير".

## ب - أثر فسخ العقد المبرم بين المؤجر و بالمستأجر الأصلي أو المستأجر من الباطن

أما الفسخ فيكون لعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته التي يفرضها عليه العقد، عملاً بأحكام نص المادة 119 من القانون المدني التي تنص: " في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".<sup>141</sup>

إنّ فسخ الإيجار هو عقد مستمر لا يزيل ما ترتب عليه من الآثار في الماضي، أي أنّ ليس للفسخ أثر رجعي، و ما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه، لأنّ المدّة التي انتفع بها المستأجر بالعين قبل الفسخ يقابلها ما دفعه من الأجرة، و قد يكون السبب الغالب لفسخ الإيجار هو عدم دفع الأجرة، كما قد يكون هلاك العين المؤجرة هو سبب افساخ العقد، و فقد المجر لملكية العين المؤجرة سواء كان الفقد مادياً كما في هلاك العين أو قانونياً كما في انتقال ملكيتها، و في هذه الحالة يفسخ بوجه عام عقد الإيجار. و يعد انتقال ملكية العين المؤجرة من أهم أسباب انتهاء الإيجار، كما قد يفقد المجر ملكية العين المؤجرة لأسباب أخرى، فيفسخ عقد الإيجار تبعاً لذلك.

<sup>141</sup> - المادة 119 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم

خاتمة

في ختام هذه الدراسة المستفيضة لعقد الإيجار من الباطن، نتضح لنا الأهمية البالغة لهذا العقد في العلاقات التعاقدية، سواء من الناحية القانونية أو العملية. لقد تناولنا في هذه المذكرة الإطار المفاهيم لعقد الإيجار من الباطن، بدءاً من التعريفات اللغوية والاصطلاحية والقانونية، وصولاً إلى الطبيعة القانونية لهذا العقد.

من خلال هذه الدراسة، تبين لنا أن عقد الإيجار من الباطن يتميز بمجموعة من الخصائص التي تجعله عقداً فريداً، عقداً رضائياً، وإلزاميته للجانبين، وطبيعته المعاوضة، وقائم على الاعتبار الشخصي، وعدم نقله للملكية. كل هذه الخصائص تبرز أهمية عقد الإيجار من الباطن في التشريع الجزائري وأهمية توثيقه وإثباته وفقاً للقواعد العامة والتشريعات المعمول بها.

كما استعرضنا الشروط الواجب توافرها لصحة التعاقد في عقد الإيجار من الباطن، حيث سلطنا الضوء على الشروط العامة والخاصة التي يجب توفرها لضمان صحة وشرعية هذا العقد. وكانت النقطة الأبرز هي ضرورة وجود عقد أصلي سابق لعقد الإيجار من الباطن، بالإضافة إلى قبول المتعاقد الأصلي لهذا العقد، مما يضمن ترابط العقود واستمراريتها القانونية.

وفي الفصل الثاني من الدراسة، تناولنا أحكام مخالفة عقد الإيجار من الباطن وآثاره، والتزاماته وانقضائه. تطرقنا إلى الالتزامات المترتبة على المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، والعلاقات الناشئة بينهما وبين المؤجر. وتمت مناقشة المسؤوليات المختلفة التي تقع على عاتق كل طرف في حالة الإخلال بالشروط التعاقدية، سواء كانت مسؤولية عقدية أو تقصيرية أو تضامنية.

كما بحثنا في حالات انقضاء عقد الإيجار من الباطن، سواء بانتهاء المدة المحددة أو بسبب عوامل أخرى، مثل الفسخ لأسباب خاصة وتأثيره على العلاقات التعاقدية بين الأطراف. وتم التركيز على التعويضات المستحقة نتيجة المنازعات التي قد تنشأ عن عقد الإيجار من الباطن، حيث تم تفصيل حالات استحقاق التعويض بين المؤجر والمستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

من خلال هذا البحث، يتضح أن عقد الإيجار من الباطن يلعب دوراً حيوياً في العلاقات التعاقدية، حيث يوفر إطاراً قانونياً يضمن حقوق وواجبات جميع الأطراف المعنية. وأهمية توثيق هذا العقد والتزام الأطراف بالشروط القانونية تضمن استقرار العلاقات التعاقدية وتقليل المنازعات.



يمكن القول إن عقد الإيجار من الباطن يمثل جزءاً مهماً من النظام القانوني للعقود في الجزائر، ويلزم الاستمرار في دراسته وتطوير التشريعات المتعلقة به لضمان مواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية. إن فهمنا العميق لعقد الإيجار من الباطن يساعد في تعزيز الثقة بين الأطراف المتعاقدة ويساهم في تحقيق العدالة والإنصاف في العلاقات التعاقدية.

### النتائج

من خلال دراسة موضوع عقد الإيجار من الباطن تم التوصل إلى عدة نتائج هامة، نوجزها كما يلي:

1. تعدد التعريفات القانونية والفقهية: يتباين تعريف عقد الإيجار من الباطن بين الفقه القديم والحديث، إلا أن الجميع يتفق على كونه عقداً يترتب عليه انتقال حقوق والتزامات من المستأجر الأصلي إلى المستأجر من الباطن.
2. الطبيعة القانونية لعقد الإيجار من الباطن: يتسم هذا العقد بكونه رضائياً، ملزماً للجانبين، ومعاوضة، قائماً على الاعتبار الشخصي وغير ناقل للملكية.
3. الشروط اللازمة لصحة العقد: تتطلب صحة عقد الإيجار من الباطن توافر شروط عامة وخاصة، منها وجود عقد أصلي سابق، وقبول المتعاقد الأصلي، وضرورة تسجيل العقد ليكون نافذاً في حق الغير.

# قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. أحمد أبو الوفاء، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، سنة 1983
2. أشرف عبد الحليم عبد الفتاح عمر، الإعتبار الشخصي و أثره في تنفيذ العقود- دراسة تحليلية، المملكة العربية السعودية، وزارة التعليم، الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، 2020
3. إبراهيم سيد أحمد و أشرف أحمد عبد الوهاب، دعوى التعويض في ضوء آراء الفقهاء و التشريع و أحكام القضاء، دار العدالة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة ، مصر، 2018
4. الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات و مباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2001 .
5. جعفر الفضلي الوجيز في العقود المدنية "البيع المقاوله- الإيجار"، مكتبة دار الثقافة للتوزيع والنشر، عمان، 1997 ، ص
6. رمضان أبو السعود، أصول الإثبات في المواد المدنية و التجارية، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 1994.
7. سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني، أصول الإثبات وإجراءاته في المواد المدنية، الجزء الخامس، دار الكتاب الحديث، 1991.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، المجلد الأول، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009
9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، المجلد الثاني، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان، 2009
10. عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة، عقد الإيجار، المؤسسة الفنية للطباعة و النشر،، القاهرة، مصر، 2005

11. علي فيلالي، الإلتزامات، النظرية العامة للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، 2008
12. محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
13. محمد حسن قاسم، القانون المدني، الإلتزامات، المصادر - النظرية العامة - العقد، المجلد الأول، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2018
13. أحمد زهدور، الوجيز في طرق الإثبات المدنية في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، الجزائر.
14. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة، الإلتزامات، مصادر الإلتزام، التصرف القانوني، العقد و الإرادة المنفردة، الجزء الأول، الطبعة الثانية، الجزائر، 2004
15. أحمد عزمي البكري، إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام التقنين المدني، بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها و الأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2015-2016
16. محمد عزمي البكري، خلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار، دار محمود للنشر و التوزيع، د.ط، القاهرة، مصر، 2017
17. مصطفى عبد السيد الجارحي، عقد المقاولة من الباطن، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، القاهرة، دار النهضة العربية، 1988
18. هشام يسري محمد العربي، التعاقد من الباطن و أحكامه في الفقه الإسلامي، مجلة الحقوق للبحوث القانونية و الإقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مطبعة جامعة الإسكندرية، العدد الأول، 2018
19. يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الثانية، الجزائر.

20. ياسين محمد الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني "مصادر الحقوق الشخصية" - نظرية العقد انعقاد العقد، المجلد الأول: القسم الأول، الجزء الأول، دار وائل للنشر والطباعة، عمان، الأردن، 2022،

### ثانيا: الأطروحات و المذكرات

#### أ- أطروحات الدكتوراة

1- خلدون وسيلة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، بعنوان: إشكالات عقد الإيجار من الباطن - دراسة مقارنة، مقدمة أمام كلية القانون و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص العقود و المسؤولية، جامعة باتنة - 1 الحاج لخضر، السنة الجامعية 2021-2022

#### ب- مذكرات الماجستير

1- أحمد محمود أحمد أبو موسى، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير بعنوان: التعاقد من الباطن نطاق عقود الأشغال العامة في فلسطين، دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية ، كلية الشريعة و القانون، تخصص القانون العام، الجامعة الإسلامية بغزة، 2017.

2- مضر مزهر أحمد المطلق، "الإيجار من الباطن و التنازل عن الإيجار في كل من القانون الأردني و المصري و العراقي - دراسة مقارنة"، مذكرة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، 1993.

3- زانون رشيد، الإيجار الفرعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، الجزائر، الموسم الجامعي 2017/2018

#### ج- مذكرات الماستر

1- بن موسى عبد السلام و بن هارون أمال، مذكرة تخرج بعنوان: التوازن العقدي في عقد المقاوله من الباطن، مقدمة أمام كلية القانون و العلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، تخصص قانون الأعمال، جامعة الشهيد لخضر الوادي، السنة الجامعية 2021-2022

2- شهرزاد سفينة و أمال قدري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، بعنوان: عقد الإيجار العقاري، مقدمة أمام كلية القانون و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2021-2022

3- ونوغي هاجر مروة و عرعار إيمان، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، بعنوان: آثار عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مقدمة أمام كلية القانون و العلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، تخصص قانون الأعمال، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2021-2022.

### ثالثا: المقالات العلمية

- 1- زينب سالم و سكران فوزية، " التعاقد من الباطن و أحكامه - دراسة مقارنة "، مجلة دفاتر الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 2، العدد2، السنة 2022.
- 2- عليمة بوصلح، آثار الإيجار من الباطن في الإيجارات التجارية، مجلة صوت القانون، مجلد09، ع11، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2022.

### رابعا: النصوص القانونية

#### أ- النصوص التشريعية

- 1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 29 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 2- الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 جويلية 2005، ج. ر، عدد 15، المؤرخ في 27 فبراير 2005.

خامسا: الاجتهاد القضائي

- 1- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القرار رقم 50909 الصادر بتاريخ 1989/05/03،  
المجلة القضائية، عدد 1، سنة 1990
- 2- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القرار رقم الصادر بتاريخ 1989/05/03، المجلة  
القضائية، عدد 1، سنة 1990.
- 3- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القرار رقم 1011953، الصادر بتاريخ 1993/12/21 ،  
المجلة القضائية، عدد ، سنة .
- 4- المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار رقم 111220، الصادر بتاريخ  
1993/12/20، المجلة القضائية ، العدد 1، سنة 1994.
- 5- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القرار رقم 196762، الصادر بتاريخ 19 يناير 2000 ،  
المجلة القضائية، عدد ، سنة .

سادسا: الوثائق

أ- الموسوعات

- 1- موسوعة الفقه و القضاء في القانون المدني الجديد
- 2- أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، دار العدالة،  
2015.
- 3- محمد عزمي البكري، موسوعة البكري القانونية، في إيجار الأماكن و بيع الأماكن الخالية ،  
الجزء الثالث، لدار النشر و التوزيع، مصر، 2019-2020.

ب- المحاضرات

عبد الرحمن ملزي، "محاضرة بعنوان : طرق الإثبات في المواد المدنية"، أقيمت على طلبه  
القضاة، الدفعة 17، سنة 2007-2008.

# الفهرس



شكر وعران

الإهداء

الإهداء

قائمة المختصرات

1	مقدمة .....
5	الفصل الأول.....
5	الإطار المفاهيمي لعقد الإيجار من الباطن.....
6	المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار من الباطن .....
6	المطلب الأول: المقصود بعقد الإيجار من الباطن .....
6	الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار من الباطن .....
6	أولاً: التعريف الإصطلاحي .....
7	ثانياً: التعريف القانوني .....
9	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد الإيجار من الباطن .....
	الفرع الثالث : أهمية عقد الإيجار من الباطن و تميزه عن بعض المفاهيم القانونية الأخرى
11	.....
12	أولاً: أهمية عقد الإيجار من الباطن .....
12	ثانياً: تمييز بين التعاقد من الباطن عن بعض المفاهيم القانونية الأخرى .....
15	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار من الباطن وطرق إثباته.....
15	الفرع الأول : خصائص عقد الإيجار من الباطن .....
15	أولاً: عقد الإيجار من الباطن عقدا رضائيا .....
17	ثانياً: عقد الإيجار من الباطن من العقود الملزمة للجانبين .....

17	ثالثا: عقد الإيجار من الباطن من العقود القائمة على الإعتبار الشخصي.....
18	رابعا : عقد الإيجار من الباطن من عقود المعاوضة .....
19	خامسا: عقد الإيجار من الباطن من العقود غير الناقلة للملكية .....
19	الفرع الثاني: طرق إثبات عقد الإيجار من الباطن .....
19	أولا: إثبات عقد الإيجار من الباطن وفق القواعد العامة.....
20	ثانيا: ثبوت تاريخ عقد الإيجار من الباطن ليكون نافذا في حق الغير.....
	المبحث الثاني : الشروط الواجب توافرها لصحة التعاقد في عقد الإيجار من الباطن و
22	الضمانات الناشئة له .....
22	المطلب الأول : الشروط اللازمة لصحة التعاقد في عقد الإيجار من الباطن .....
22	الفرع الأول : الشروط العامة لصحة عقد الإيجار من الباطن.....
22	أولا- وجود التراضي .....
26	ثالثا- السبب في عقد الإيجار .....
26	رابعا- مدة الإيجار .....
27	خامسا: الرسمية (الكتابة).....
28	الفرع الثاني : الشروط الخاصة لصحة عقد الإيجار من الباطن .....
29	أولا: إشتراط أن يتبع العقد من الباطن عقد أصلي سابق له .....
30	أولاً: تشابه مراكز الأطراف في كلا العقدين. ....
30	ثانياً: تقيد المستأجر الأصلي بقيود المنفعة.....
30	ثالثاً: تبعية العقد من الباطن للعقد الأصلي من حيث المصير.....
34	الفرع الثالث :الشروط الخاصة لصحة عقد الإيجار الفرعي: .....
34	أولا وجود عقدين متتابعين.....
36	ثانيا: إشتراط تبعية عقد الإيجار من الباطن للعقد الأصلي.....
38	المطلب الثاني : الضمانات الناشئة في عقد الإيجار من الباطن .....

38	الفرع الأول : مفهوم الضمان في عقد الإيجار من الباطن
39	الفرع الثاني : شروط تطبيق أحكام الضمان في عقد الإيجار من الباطن
39	أولا : ضمان التعرض الشخصي :
40	ثانيا : ضمان التعرض الصادر من الغير :
41	الفصل الثاني
41	آثار عقد الإيجار من الباطن
32	المبحث الأول : الإلتزامات المترتبة عن عقد الإيجار من الباطن
32	المطلب الأول : علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن
33	الفرع الأول: التزام المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة
33	الفرع الثاني: التزام المستأجر الأصلي بصيانة العين المؤجرة
34	الفرع الثالث: التزام المستأجر الأصلي بضمان عدم التعرض
34	أولا - ضمان التعرض الشخصي:
36	ثانيا- ضمان التعرض الصادر من الغير
37	الفرع الرابع : إلتزام المستأجر الأصلي بضمان العيوب الخفية
39	المطلب الثاني: الإلتزام المترتب بين المؤجر بالمستأجر الأصلي
39	الفرع الأول: التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة
43	الفرع الثاني : التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة
45	الفرع الثالث : التزام المؤجر الأصلي بعدم التعرض
46	أولا: التزام المؤجر بضمان عدم التعرض الشخصي
49	ثانيا: التزام المؤجر بضمان عدم تعرض الغير
52	الفرع الثاني : التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية
55	المبحث الثاني: جزاء مخالفة أحكام عقد الإيجار من الباطن و انقضائه
55	المطلب الأول: مسؤولية المستأجر من الباطن تجاه المستأجر الأصلي

55	الفرع الأول: المسؤولية العقدية .....
57	الفرع الثاني : المسؤولية التقصيرية .....
57	الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية .....
59	الفرع الأول : مسؤولية المستأجر من الباطن عن الأضرار التي لحقت المستأجر الأصلي .....
60	الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر من الباطن عن عدم تنفيذ العقد من الباطن .....
61	الفرع الثالث : المسؤولية التضامنية لأطراف عقد الإيجار من الباطن .....
61	أولاً: المسؤولية التضامنية للمستأجر من الباطن .....
61	ثانياً: المسؤولية التضامنية للمستأجر من الباطن مع المستأجر الأصلي .....
65	المطلب الثاني : إنقضاء عقد الإيجار من الباطن .....
65	الفرع الأول : إنقضاء عقد الإيجار من الباطن بإنهاء المدة المحددة له .....
66	الفرع الثاني : إنقضاء عقد الإيجار من الباطن لأسباب عامة .....
66	الفرع الثالث: إنقضاء عقد الإيجار من الباطن لأسباب خاصة .....
66	أولاً: انقضاء عقد الإيجار لحادث مفاجئ .....
67	ثانياً: انقضاء عقد الإيجار من الباطن بطلب من الورثة .....
69	خاتمة .....
72	قائمة المراجع .....
78	الفهرس .....
83	ملخص : .....

## ملخص

تتاولت هذه الدراسة تحليل اثار عقد الإيجار من الباطن في القانون الجزائري، مركز على تعريف هذا العقد وطبيعته القانونية، ومقارنته بالمفاهيم القانونية الأخرى كالتنازل عن عقد الإيجار. كما تحتوي هذه الدراسة شروط صحة التعاقد، التزامات الأطراف، والعلاقات القانونية بينهم، بالإضافة إلى المسؤوليات والجزاءات المترتبة على الخروقات العقدية وانقضاء العقد. تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي والمقارن بهدف تعزيز الفهم القانوني وتحسين التشريعات ذات الصلة في القانون الجزائري.

## Résumé:

Cette étude analyse les effets du contrat de sous-location dans le droit algérien, en se concentrant sur sa définition et sa nature juridique, ainsi que sa comparaison avec d'autres concepts juridiques tels que la cession de bail. L'étude examine les conditions de validité du contrat, les obligations des parties, ainsi que les relations juridiques qui en découlent, y compris les responsabilités et les sanctions pour les violations contractuelles et l'expiration des contrats. Elle adopte une approche descriptive analytique et comparative dans le but d'améliorer la compréhension juridique et de renforcer les législations pertinentes dans le droit algérien.