

جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

## مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون خاص شامل

تحت إشراف الأستاذة:

• سعدون كريمة

من إعداد الطالبتين:

• عبد الرحمن روزة

• زواوي ثيللي

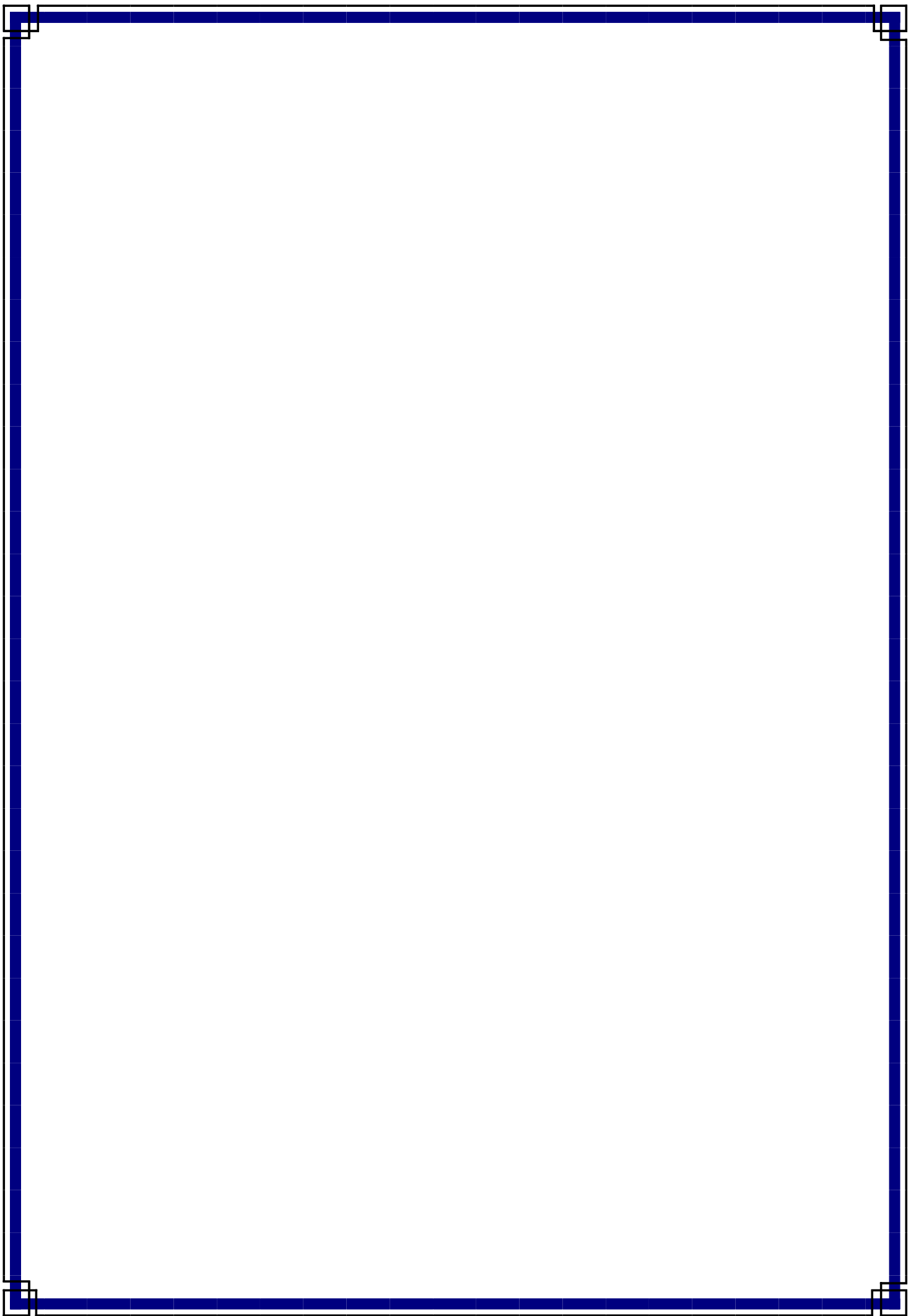
لجنة المناقشة

• الأستاذة(ة):خلاف خالد.....رئيسا

• الأستاذة: سعدون كريمة.....مشرفا ومقرا

• الأستاذة(ة): كركادن فريد.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017



## إهداء

إلى أمي التي لم تلدني عسي من الله أن يطيل في عمرها إلي جدتي محجوبة.

إلى بسة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي، إلى أعز شخص

إلى أمي الحبيبة حسينة.

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، أرجو من الله أن يمدد في عمره ليكون دائما عمادي

ودعمي، إلى أبي العزيز عبد الوهاب.

إلى إخوتي أمازيغ، ومسينيسا، وإلى أختي الغالية كهينة وزوجها سفيان. سندي في

الدنيا لا أحصي لهم الفضل.

إلى أحلى إثنين: ياسر وماريا

إلى أصدقائي الذين ساعدوني ووقفوا بجنبي طوال مشواري الدراسي.

إلى أساتذتي الكرام وكل رفاقي في الدراسة.

وإلى كل من سقط من قلبي سهوا.

إليكم جميعا أهدي ثمرة جهدي المتواضع.

ثيللي

## كلمة شكر

وقال رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين

اعترافا بالفضيل والجميل، أتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذتي الفاضلة السيدة سعدون كريمة التي تعهدت هذا العمل بالإشراف والتصويب خدمة للعلم، رغم انشغالاتها الكثيرة فجزاها الله كل خير.

كما نتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة الأفاضل على قبولهم مناقشة المذكرة.

الأساتذة الكرام الذين شرفونا بمساعدتهم في المسار الدراسي، نحن ممتنين للجميع على التوجيهات القيّمة التي أنارت لنا الطريق.

كما نشكر السيد موهوبي محند أولحاج مدير شركة التأمين ببجاية.

# إهداء

إلى نبع الحنان والرحمة والعطاء والسخاء، إلى من وهبت حياتها ونفسها لنا وسهرت من أجل راحتنا وسعادتنا، إلى من تحت أقدامها الجنة، إلى والدتي الغالية غنية.  
إلى رمز التضحية والشجاعة والحرص، إلى من وهب وسخر تعبته وجهده من أجل عيش كريم، إلى والدي الحنون مبروك.

إلى أسرتي التي ترعرعت بينها، إلى إخوتي لياس، أمير، ياسر.

إلى كل أساتذتي الذين ساعدوني طوال مسيرتي الدراسية وكل أصدقائي وزملائي، إلى كل طالب بحث كل في مجال تخصصه.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع.

روزة

# إهداء

إلى أمي التي لم تلدني عسي من الله أن يطيل في عمرها إلي جدتي محجوبة.  
إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي، إلى أعز شخص  
إلى أمي الحبيبة حسينة.

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، أرجو من الله أن يمدد في عمره ليكون دائما عمادي  
ودعمي، إلى أبي العزيز عبد الوهاب.

إلى إخوتي أمازيغ، ومسينيسا، وإلى أختي الغالية كهينة وزوجها سفيان. سندي في  
الدنيا لا أحصي لهم الفضل.

إلى أحلى إثنين: ياسر وماريا

إلى أصدقائي الذين ساعدوني ووقفوا بجنبي طوال مشواري الدراسي.

إلى أساتذتي الكرام وكل رفاقي في الدراسة.

وإلى كل من سقط من قلبي سهوا.

إليكم جميعا أهدي ثمرة جهدي المتواضع.

ثيللي

# كلمة شكر

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وقال رب أوزعني أن أشكر  
نعمتك التي أنعمت علي وعلى  
والدي وأن أعمل صالحا ترضاه  
وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ

الصالحين ﴿النمل﴾ 19

اعترافا بالفضيل والجميل، أتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذتي الفاضلة  
السيدة سعدون كريمة التي تعهدت هذا العمل بالإشراف والتصويب خدمة  
للعلم، رغم انشغالاتها الكثيرة فجزاها الله كل خير.

كما نتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة الأفاضل على قبولهم مناقشة  
المذكرة.

الأساتذة الكرام الذين شرفونا بمساعدتهم في المسار الدراسي، نحن  
ممتنين للجميع على التوجيهات القيّمة التي أنارت لنا الطريق.

كما نشكر السيد موهوبي محند أولحاج مدير شركة التأمين ببجاية.

## Liste des principales abréviations utilisées

### أولاً: باللغة العربية

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

ج: الجزء.

د.ب.ن: دون بلد نشر.

د.د.ن: دون دار نشر.

د.س.ن: دون سنة نشر.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ص: صفحة.

ط: طبعة.

د.ط: دون طبعة.

م: مجلد.

ف: فقرة.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

ق.م.ف: القانون المدني الفرنسي.

ق.م.م: القانون المدني المصري.

### ثانياً: باللغة الفرنسية

P : page.

Op-Cit: ouvrage précédemment cité.



يعتبر عقد الإيجار من العقود المدنية الأكثر تداولاً بين الأشخاص نتيجة زيادة الطلب على منافع الأشياء المختلفة، وظهرت أهم تطبيقاته في مجال الثروة العقارية سواء كانت عبارة عن سكنات أو أراضي زراعية.

تبرز أهمية عقد الإيجار من الناحية والاجتماعية والاقتصادية، فمن الناحية الاجتماعية يعتبر الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الطبقة الضعيفة اقتصادياً في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى، كما هو النظام الذي يمكن طبقة المزارعين البسطاء من استغلال أراضيهم والعيش على فائض ثمارها، وبعد الإيجار وسيلة يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيعون شراءها، وفي هذا الصدد يقول ابن قدامة: "فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك، فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بيعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً.... فلا بد من الإجارة لذلك"،<sup>1</sup> أما من الناحية الاقتصادية فهو يسمح لأصحاب الأموال العقارية استثمارها والحصول على ريعها في إطار علاقة تعاقدية ملزمة.

نظراً لهذه الأهمية اعتُبر عقد الإيجار من العقود المسماة، وهو يجمع بين طائفتين من الأشخاص هما طائفة المؤجرين وطائفة المستأجرين، وأفردت له أحكاماً قانونية خاصة به، ومنها تلك المتعلقة بمسؤولية المستأجر.

إن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين وعلى هذا الأساس يجب على المستأجر الذي ينتفع بالعين المؤجرة أن يردها إلى المؤجر على الحالة التي كانت عليها وقت التعاقد، دون تغيير فيها، وفي سبيل تنفيذ هذا الالتزام يجب عليه أن يحافظ عليها وأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي، وإذا أخل بالتزاماته ترتبت مسؤوليته المدنية، والحكم ذاته في حالة هلاك العين المؤجرة الحاصل بفعله أو بإساءته استعمالها.

<sup>1</sup> أبو محمد موفق الدين بن قدامة، المغني، ج.5، د.ط، مكتبة القاهرة، 1968، ص. 321.

لم يتوقف المشرع عند هذه الحدود من المسؤولية، فوسع من نطاقها لتشمل المسؤولية عن

الحريق

فالمستأجر يعتبر مسؤول عن الحريق الذي يشب في العين المؤجرة.

نظم المشرع الجزائري المسؤولية عن حريق العين المؤجرة، وأفرد لها نص المادة 496 في القسم الأول (الإيجار بصفة عامة) من الفصل الأول (الإيجار) من الباب الثامن (العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء) من الكتاب الثاني (الالتزامات والعقود) من القانون المدني الجزائري والتي تنص كما يلي: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله.

فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء

الذي يشغله بما فيهم المستأجر إن كان يسكن العقار، إلا إذا ثبت إن الحريق بدا نشوبه في

الجزء الذي يشغله احد المستأجرين، فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق".<sup>1</sup>

وتجدر الملاحظة أنه لم يكن في ظل القانون الفرنسي القديم اختلاف بين حالة هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق عن حالة الهلاك بغير الحريق، فكان على المستأجر أن يثبت أن الهلاك أو الحريق لم يكن ناتجا عنه وعن تابعه، أما القانون الحديث يعتبر مسؤولية المستأجر في الحريق مسؤولية جسمية ولا يستطيع نفي مسؤوليته إلا إذا أثبت أن الحريق وقع بسبب أجنبي.

وبغية تيسير حصول المؤجر المتضرر على تعويض، جعل المشرع للمستأجر الحق في تأمين مسؤوليته الناتجة عن حريق العين المؤجرة التي يشغلها، بل أن المشرع الفرنسي جعله الزامي في بعض الحالات، ويعتبر التأمين من المسؤولية المدنية تأميناً من الدين، يضمن تأمين الجانب السلبي للذمة المالية للمؤمن له، أي تغطية الزيادة التي قد تصيب العنصر السلبي للذمة المالية للمؤمن له والمتمثلة فيما على المؤمن له من التزامات مالية تجاه الغير.

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج. عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم، بموجب القانون 05-10، ج.ر.ج. عدد 44، بتاريخ 20 جوان 2005.

نظم المشرع الجزائري التأمين من المسؤولية في المواد 56 إلى 59 من القانون المتعلق بالتأمينات<sup>1</sup> منح بمقتضاها المضرور حقا قانونيا يستطيع بواسطته مطالبة المؤمن مباشرة بتعويض عن الضرر الذي أصابه.

### أهمية الموضوع

تكمن أهمية دراسة موضوع مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة في ضوء القانون المدني الجزائري، باعتباره من أكثر المواضيع خصوصية في عقد الإيجار، بل هو الجزء الأهم في عقد الإيجار نظرا لأن حريق العين المؤجرة غالبا ما يؤدي إلى انتهاء عقد الإيجار والمطالبة الودية أو القضائية لحصول على التعويض مما يلقي عبء على المؤجر الذي قد يحرم من استغلال ملكه لمدة قد تطول.

تكمن أيضا أهمية البحث في هذا الموضوع في نقص الدراسات وقلة المراجع التي تناولت هذا الجانب من مسؤولية المستأجر، وأيضاً في إبراز أهمية التأمين من هذه المسؤولية باعتباره أحد التطبيقات الهامة للمسؤولية المدنية، وهو يتيح للمؤجر الحصول على التعويض عن الأضرار التي تلحق العين المؤجرة بسبب الحريق.

### أسباب اختيار الموضوع

اخترنا أن نكتب في موضوع "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، باعتباره من المواضيع الملحة والتي لم يرد بشأنها دراسات، حيث أن أغلب الدراسات القانونية عالجت مسؤولية المستأجر المترتبة عن إخلاله بالتزاماته العقدية، ومن خلاله نقوم بتحليل ما تضمنه القانون المدني من أحكام في هذا المجال، مما يسهل على الباحثين الرجوع إلى مضامين هذه المسؤولية.

كذلك من أهم المسوغات لدراسة هذا الموضوع هو عدم وجود نصوص قانونية تنظم موضوع التأمين من هذه المسؤولية خاصة أمام تزايد المخاطر، حيث اكتفى المشرع في الأمر رقم

<sup>1</sup> أمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 يتعلق بالتأمينات، ج.ر. عدد 13، معدل ومتمم بالقانون 06-04 مؤرخ في 20 فبراير 2006، ج.ر. عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006.

07-95 المتضمن قانون التأمينات بالنص فيه على التأمين من المسؤولية المدنية، وحق المضرور في التعويض دون أن يلم بكافة جوانبه وترك الرجوع بذلك للقواعد العامة للمسؤولية بالرغم من خصوصية الدعوى المباشرة في التأمين.

### إشكالية البحث

قد يلحق العين المؤجرة حريق يؤدي إلى وضع المؤجر في مواجهة المستأجر، وفي هذا الإطار تتمحور الإشكالية كما يلي:

### كيف نظم المشرع الجزائري هذه الوضعية ؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا إلى تقسيم البحث كما يلي:

#### الفصل الأول: النظام القانوني للعلاقة الإيجارية.

#### الفصل الثاني: أحكام مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة.

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة ومن أكثرها انتشارا وتداولاً بين أفراد المجتمع وذلك بالنظر إلى الدور الذي يلعبه في الحياة الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء، والذي أكسبه أهمية بالغة، وعلى أساس هذا العقد تنظم العلاقات المختلفة بين المؤجر والمستأجر وتحدد التزامات كل منهما، ولقد أولاه المشرع الجزائري اهتماماً خاصاً، ويتجلى ذلك من خلال تنظيمه في القانون المدني.

للإحاطة بموضوع بحثنا يتوجب علينا وضع اطار مفاهيمي لهذا العقد من حيث توضيح مفهومه، ولما كان موضوع بحثنا يرتبط أساساً بالعين المؤجرة، نرى من جهتنا إلى ضرورة الحديث عن الشيء المؤجر من خلال تحديد مفهومه وشروطه (المبحث الأول).

إن الغاية من عقد الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة دون أن يملكها، فهو ملزم بردها للمؤجر عند انقضاء العقد، ولكي يتمكن من ردها وفي الصورة التي تسلمها فيها يجب عليه أن يحافظ عليها حتى ذلك التاريخ وإلا كان مخالفاً بالتزامه العقدي، ومن هذا المنطلق يجب أن نعرض ضرورة المحافظة على العين المؤجرة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### تحديد مفهومي عقد الإيجار والشيء المؤجر

يعتبر عقد الإيجار الوسيلة القانونية التي تتيح للفرد غير القادر على التملك من الانتفاع بما لا يملك، وذلك اشباعاً لحاجته خاصة فيما يتعلق بالسكن، وفي إطار بحثنا يلزمنا الأمر أن نبين مختلف التعاريف التي وردت بشأن عقد الإيجار وابرار وخصائصه (المطلب الأول)، وأيضاً ما ورد بشأن الشيء المؤجر من تعريف وشروط (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### تعريف عقد الإيجار وخصائصه

تعددت وجهات النظر في تعريف عقد الإيجار، إلا أن جميع هذه التعريفات كانت تنتهي لإعطاء معنى واحد له (الفرع الأول)، كما أن الفقه القانوني اتفق على الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف عقد الإيجار

تصدى فقهاء اللغة إلى تعريف عقد الإيجار (أولاً)، كما حضي هذا العقد بتعاريف فقهية إسلامية (ثانياً) وقانونية (ثالثاً)، أما على مستوى القوانين الداخلية فقد تعددت تعاريفه التشريعية (رابعاً).

### أولاً: التعريف اللغوي

عرّف فقهاء اللغة الإيجار على النحو التالي: "الإجارة مشتقة من الأجر وفعلها أجز، ولها معنيان الأول: الكراء على العمل، والثاني جبر العظم الكسير. فأما الكراء فالأجر والأجرة، كان الخليل يقول: الأجر جزاء العمل، والفعل"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أحمد بن فارس بن فارس القزويني، معجم مقاييس اللغة، المحقق: عبد السلام محمد هارون، ج.1، دار الفكر، د.ب.ن. 1979، ص. 62.

وعرفه آخرون كما يلي: "آجر، يُؤجر، إيجارًا، فهو مؤجر، والمفعول مؤجر، آجر البيت من جاره: انتفع به مقابل أجره معيّنة، وأيضاً أجره الشيء: مكّنه من الانتفاع منه مقابل أجره معيّنة، أكره إياه "أجره الدار".<sup>1</sup>

### ثانياً: تعريف عقد الإيجار في الفقه الإسلامي

عرّف الفقه الإسلامي عقد الإيجار كما يلي: "الإجارة بيع المنفعة"<sup>2</sup>، وفي نفس المعنى بأنه: "بيع منافع معلومة بعوض معلوم"<sup>3</sup>.

ويؤخذ على هذا التعريف أن الإجارة ليست بيعاً.

وعرّفها البعض الآخر بأنها: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"<sup>4</sup>، وما يميّز هذا التعريف أنه يشترط أن تكون المنفعة مباحة أي مشروعة.

يستمد عقد الإيجار مشروعيته من عدة نصوص قرآنية نذكر منها ما يلي: **قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ**.<sup>5</sup>

### ثالثاً: تعريف الفقه القانوني

عرّف جانب من شراح القانون عقد الإيجار بأنه "عقد يندرج ضمن العقود التي ترد على الأعمال ومنفعة الأشياء بمقابل بدل إيجاري يدفعه المستأجر للمؤجر كاستئجار دار للسكنى أو أراضي زراعية".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ج.1، ط.1، عالم الكتب، د.ب.ن، 2008 ص. ص. 64. 65.

<sup>2</sup> أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج.4، دار الكتب العلمية، د.ب.ن، 1986، ص. 173.

<sup>3</sup> علي بن احمد بن مكرم الصعيدي العدوي، حاشية العدوي على شرح على كفاية الطالب الرباني، المحقق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، ج.2، دار الفكر، بيروت، 1994، ص. 190.

<sup>4</sup> شمس الدين محمد أحمد الخطيب الشرييني الشافعي، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ج.3، ط.1، دار الكتب العلمية، 1994، ص.438.

<sup>5</sup> سورة القصص، الآية 26.

وعرفه آخرون كما يلي: " الإيجار هو تمكين أحد المتعاقدين الآخر بالانتفاع بشيء معين لمدة معينة في مقابل أجر معلوم".<sup>2</sup>

#### رابعاً: التعريف القانوني لعقد الإيجار

عرّف المشرع الجزائري عقد الإيجار بمقتضى نص المادة 467 ق.م.ج.<sup>3</sup>، كما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل".

يتضح من هذا التعريف أن عقد الإيجار هو اتفاق بين شخصين هما المؤجر والمستأجر يتمكن من خلاله هذا الأخير من الانتفاع بالعين المؤجرة محل العقد خلال مدة معينة وذلك بمقابل.

من جهته عرّف القانون المصري عقد الإيجار بموجب المادة 558 ق.م.م.<sup>4</sup>، كما يلي: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم"، وعرّفه القانون المغربي بموجب المادة 627 من قانون الالتزامات والعقود<sup>5</sup>، على النحو التالي: "الكراء عقد، بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار، خلال مدة معينة في مقابل أجر محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له".

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

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، ج.2، ط.1، دار النهضة للطباعة والنشر، بيروت، 1998 ص. 12-13؛ أيضاً: سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1998، ص.8.

<sup>3</sup> أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>4</sup> قانون رقم 131 سنة 1948، المتعلق بإصدار القانون المدني المصري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 106 سنة 2011 ج.ر، ع. 28 صادر في 2011/06/16: [www.tantawy.com/image](http://www.tantawy.com/image)، تم الاطلاع عليه في 2018/05/05.

<sup>5</sup> ظهير 12 اغسطس 1913، يتضمن قانون الالتزامات والعقود، صيغة محينة بتاريخ 2016/02/18، منشور على الموقع:

[https://elkanoon.blogspot.com/2012/11/blog-post\\_12.html](https://elkanoon.blogspot.com/2012/11/blog-post_12.html)



عرّف القانون الفرنسي بموجب المادة 1709 ق.م.ف.<sup>1</sup>، عقد الإيجار كما يلي: "إيجار الأشياء عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء ما مدة معينة مقابل أجره معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها".

بالعودة إلى القانون الأردني نجد أن المشرع أورد تعريفا مخالفا في صياغته من التعاريف السابقة حيث أورد في تعريفه لعقد الإيجار كلمة "تمليك"، التي تعني نقل ملكية شيء وجعل المستأجر مالكا لها، في حين هذا المصطلح لا ينسجم مع عقد الإيجار لأن المستأجر يكسب على الشيء حقا شخصيا لا حقا عينيا<sup>2</sup>، وهذا ما نتبينه من نص المادة 658 من القانون المدني الأردني<sup>3</sup>، التي تضمنت ما يلي: "الإيجار تمليك المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".

يتضح من التعاريف السابقة أن موضوع الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة المملوكة للمؤجر خلال مدة معينة لقاء مقابل، ويعتبر عنصر المنفعة معيار للتفرقة بين عقد الإيجار والبيع فإذا كان الحق الذي ينتقل من البائع إلى المشتري هو حق ملكية، فإن الحق الذي ينتقل من المؤجر إلى المستأجر هو حق انتفاع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Art 1709 :Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer,

voir : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006442673&cidTexte=LEGITEXT000006070721>

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، الطبعة العاشرة، دار الثقافة والتوزيع، عمان، 2016، ص. 211.

<sup>3</sup> القانون المدني الاردني وتعديلاته، منشور على الموقع: <https://jordan-lawyer.com/2010/07/11/القانون-المدني-الجزء-الثاني>

<sup>4</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط. 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010 ص. 12.

## الفرع الثاني

## خصائص عقد الإيجار

ينفرد عقد الإيجار بعدة خصائص تجعله يتميز عن غيره من العقود، كما يشترك في بعضها الآخر مع باقي العقود، فعقد الإيجار عقد شكلي وملزم للجانبين (أولاً)، عقد الإيجار عقد معاوضة وعقد وارد على المنفعة (ثانياً)، عقد الإيجار من عقود المدة والإدارة (ثالثاً)، عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك (رابعاً).

## أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي وعقد ملزم للجانبين

## 1- أنه عقد شكلي

قبل التعديل كان عقد الإيجار ينعقد بمجرد التراضي بين المؤجر والمستأجر على الشيء وعلى الأجرة وغير ذلك مما عسى أن يتفقا عليه من شروط ولم يشترط القانون أي شكل خاص فينعقد شفاهة أو كتابة.

وفي ظل التعديل 2007 أصبح المشرع يشترط لانعقاد عقد الإيجار الكتابة غير أنه لم يحدد نوع الكتابة وعليه قد تكون عرفية أو رسمية فلا يكفي لانعقاد توافق إرادتي المؤجر والمستأجر بل لابد بالإضافة إلى ذلك أن يحترما في إبرامه شكل معين والشكل المطلوب وفقاً للمادة 467 مكرر ق.م.ج<sup>1</sup>، "ينعقد عقد الإيجار كتابة، ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا"، والكتابة قد تكون ورقة رسمية أو عرفية.

إن الورقة الرسمية هي التي يقوم بتحريها موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة<sup>2</sup>، أما الورقة العرفية فهي التي يقوم بتحريها من لهم مصلحة فيها بغير تدخل موظف عمومي، فهي تستمد قوتها كاملة من توقيع من شهر عليه كما هو وارد فيها، والتوقيع يكون

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> أنظر: المادة 324 (معدلة) من أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

بالإمضاء بالبصمة أو بالختم وهذا هو الشرط الوحيد لصحة الورقة العرفية، وإذا كانت مكتوبة بمن تشهد عليه دون توقيعه عليها قوة محدودة في الإثبات إذا يعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة.<sup>1</sup>

## 2- أنه عقد ملزم للجانبين

ينشئ عقد الإيجار التزامات متقابلة على عاتق طرفيه، فتترتب التزامات في ذمة المستأجر تتمثل أساسا في الالتزام بدفع الأجرة، أما المؤجر فيلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.<sup>2</sup>

فإذا انتهى أو بطل التزام أحد المتعاقدين بأي دافع من الدوافع بطل التزام الآخر وانتهى أما إذا أحل أحدهما عن تنفيذ التزامه أمكن للطرف الآخر أن يخل عن تنفيذ التزاماته أو أن يطلب فسخ العقد.<sup>3</sup>

ثانيا: عقد الإيجار عقد معاوضة وعقد وارد على المنفعة

## 1- أنه عقد معاوضة

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة والتي يقصد بها تلقي كل متعاقد عوض لما يعطي فالمستأجر يأخذ منفعة المأجور مقابل البذل الإيجاري وهي الأجرة التي يدفعها مقابل استفادته منها، أما المؤجر يمكن المستأجر من هذه المنفعة مقابل الأجرة التي يتحصل عليها أو بمعنى آخر يحدد كل متعاقد ما يأخذ وما يعطي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> رشيد العراقي، "طرق إثبات الالتزام"، مجلة الملحق القضائي، المعهد الوطني للدراسات القضائية، المملكة المغربية لوزارة العدل، ع.30، أكتوبر 1995، ص. 26.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 659.

<sup>3</sup> رمضان جمال كامل، شرح قانون إيجار الأماكن، ط. 2، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، د.ب.ن، 2001 ص. 12.

<sup>4</sup> محمد حسن قاسم، العقود المسماة (البيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص. 675.

واعتبار عقد الإيجار من عقود المعاوضة فإن عنصر العوض هو الذي يميزه عن العارية حيث لا يكون فيه عوض هو عقد تبرعي يستخدم المعير الشيء المعار دون عوض.<sup>1</sup>

## 2- أنه عقد وارد على المنفعة

يعد عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة دون المقدرة على امتلاكها ويجتمع عقد الإيجار بهذه الخاصية مع عقد العارية وخلافا للعقود الواردة على الملكية كعقد البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض والصلح والعقود الواردة على العمل كالمقاوله والعمل والوكالة ... الخ فالمستأجر ينتفع بالشيء المؤجر خلال فترة معينة ثم يعيدها للمؤجر.<sup>2</sup>

على هذا الأساس يجب أن يكون محل الإيجار من الأشياء الغير قابلة للاستهلاك عند انتهاء مدة عقد الإيجار.<sup>3</sup>

## ثالثا: عقد الإيجار من عقود المدة ومن عقود الإدارة

### 1- أنه من عقود المدة

يعد عقد الإيجار من العقود الزمنية، وهذا ما يميزه عن باقي العقود الأخرى التي تتميز بفقورية التنفيذ والتي لا تجعل من عنصر الزمن عنصرا جوهريا فيها.

تعتبر المدة من أهم أركان عقد الإيجار وهي الفترة الزمنية التي يستقر فيها العقد وتنفذ خلالها الالتزامات العقدية بينهما كالالتزام بدفع الأجرة ورد العين المؤجرة، فالأجرة تحسب على أساس مدة الانتفاع<sup>4</sup>، كما يتم قياس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية كالأسابيع، الأشهر، الفصول... إلخ ففترة مكوث المستأجر في العين المؤجرة والانتفاع بها تجعل المؤجر يستحق الأجرة، وتبين أهمية المدة في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثر رجعي، إذ لا يمكن إعادة المستأجر المنفعة إلى المؤجر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار الأحكام العامة)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999 ص. 17.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تتاغو، مرجع سابق، ص. 6.

<sup>3</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 25.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، ط. 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص. 5.

## 2- أنه من أعمال الإدارة

يعد عقد الإيجار من أهم عقود الإدارة<sup>2</sup>، ولم يدرج ضمن عقود التصرف كعقد البيع لأنه لا يترتب عن عملية التأجير خروج المأجور من ذمة المؤجر إلى المستأجر، بل يعتبر أداة لاستعمال الشيء بمقابل الحصول على ثماره<sup>3</sup>، وبذلك يشترط عقد الإيجار لإبرامه الأهلية المطلوبة لأعمال الإدارة لا تلك المطلوبة لأعمال التصرف<sup>4</sup>.

## رابعاً: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك

يأتي عقد الإيجار على الأشياء غير قابلة للاستهلاك لأن ذلك يعطي للمستأجر الانتفاع بشيء وإعادته إلى مالكة عقب انقضاء فترة الإيجار والانتفاع، ولا ينحصر ذلك إذا كان الشيء من ضمن الأشياء التي تستهلك بمجرد استعمالها سواء كان الشيء مادياً أو معنوياً، عقاراً أو منقولاً إذ يمكن أن يرد عقد الإيجار على الشاحنات، السيارات، العمارات والأراضي الزراعية<sup>5</sup>.

## المطلب الثاني

## الشيء المؤجر

إن موضوع عقد الإيجار يتمثل في العملية القانونية المراد تحقيقها من العقد، وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، فالشيء المؤجر هو محل ومحور هذه المنفعة، ولهذا يتعين علينا تعريف الشيء المؤجر (الفرع الأول)، ثم إبراز شروط صحته (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> اخلف خليصة، يوسف خوجة سعدية، النظام القانوني لعقد الإيجار في القانوني المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012/2011، ص. 5.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 5.

<sup>3</sup> عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، ط. 3، دار النشر والتوزيع، الأردن 2014، ص. 236.

<sup>4</sup> محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، ط. 3، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان 1995، ص. 11.

<sup>5</sup> جيروم هوبية، العقود الرئيسية الخاصة، ط. 1، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003 ص. 661.

## الفرع الأول

### تعريف الشيء المؤجر

يقصد بالشيء المؤجر ذلك الحق الذي يملكه المؤجر على العين المؤجرة. مما يعطيه القدرة على التأجير سواء كان منقولاً أو عقاراً، فالإيجار يستوعب كل هذه الأشياء.<sup>1</sup>

فالمؤجر يؤجر حق ملكيته فيمتزج مع الشيء المملوك فيصبحان شيئاً واحداً، فمن العادة أن يقال أن المؤجر يؤجر العين المؤجرة ذاتها لاحق ملكيته، ولكن في بعض الأحيان يكون الحق عينياً فيؤجر المؤجر حق الانتفاع لاحق الملكية.<sup>2</sup>

فالعين المؤجرة توضح تحت تصرف المستأجر خلال فترة محددة للانتفاع بها مقابل أجر يدفعه المستأجر للمؤجر.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني

### شروط الشيء المؤجر

باعتبار الشيء المؤجر "محللاً" لعقد الإيجار، يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية لكي يكون العقد صحيحاً، فطبقاً للقواعد يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً (أولاً)، أن يكون معين (ثانياً)، أن يكون مشروعاً (ثالثاً).

### أولاً: أن يكون الشيء المؤجر موجوداً

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو ممكن الوجود<sup>4</sup>، وإلا كان العقد باطلاً، فإذا كان الشيء المؤجر موجوداً، ولكنه هلك هلاكاً كلياً قبل العقد، فإن المحل يعتبر معدوماً ويبطل العقد

<sup>1</sup> زكريا سرايش، الوجيز في العقود الخاصة، (الإيجار، المقاول، الوكالة، الشركة المدنية)، الجزائر، دار هومة، الجزائر 2017، ص. 13.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 125.

<sup>3</sup> آدم وهيب النداوي، العقود المسمّاة في القانون المدني، البيع والإيجار، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص. 137.

<sup>4</sup> ألان بينابنت، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية و التجارية، ترجمة منصور القاضي، ط. 1، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2004، ص. 259.

لاستحالة محله، أما إذا كان الهلاك جزئياً، بأن احتراق جزء من منزل ما، فإن الإيجار يبطل في هذا الجزء المتبقي، تطبيقاً لنظرية البطلان الجزئي أو الانتقاص، إلا إذا تبين أن الإيجار كان ليتم بغير الجزء الذي تسبب فيه الحريق فيبطل العقد كله.

أما إذا هلك الشيء بعد العقد، فيجوز للمستأجر طلب فسخ العقد أو انتقاص الأجرة.<sup>1</sup>

إذا كان الشيء غير موجود وقت العقد، ولكنه سيوجد في المستقبل، فإن الإيجار يكون صحيحاً طالما أنه محقق الوجود كإيجار دار قبل بنائها، لأن المبدأ هو جواز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً باستثناء التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة، فهو باطل ولو كان برضاه.<sup>2</sup>

### ثانياً: أن يكون الشيء المؤجر معيناً

طبقاً للقواعد العامة يجب أن يكون محل الالتزام معيناً أو على الأقل قابلاً للتعين وينصرف التعيين هنا إلى الشيء المؤجر ذاته وإلى كيفية الانتفاع به.

ويختلف تعيين الشيء المؤجر بحسب ما إذا ورد الإيجار على شيء معين بالذات أو على شيء معين بالنوع.

إذا كان الشيء المؤجر من الأشياء المعينة بالذات، وجب على أطراف العقد تحديده تحديداً نافياً للجهالة، فمثلاً في إيجار طابق داخل عمارة يجب أن يتحدد رقم الطابق بذكر موقعه ورقمه في العقار ذاته، وفي إيجار الأراضي يجب تعيين موقعها وبيان مساحتها وتحديد حدودها<sup>3</sup>، لأن تعيين المنفعة يتطلب تعيين محل الشيء المأجور، والذي يختلف بحسب طبيعته ولكن يشترط فيه أن يكون نافياً للجهالة الفاحشة.<sup>4</sup>

أما فيما يخص الشيء المعين بالنوع فإنه يتعين بذكر جنسه ونوعه ومقداره وإذا تضمن العقد من الأسس ما يمكن من تعيين مقداره فيما بعد. فيكفي تعيين الشيء بنوعه فقط، ولا يكون

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 126-127.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص. 73.

<sup>3</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص. 740.

<sup>4</sup> عباس العبودي، مرجع سابق، ص. 256.

محل الالتزام في هذه الحالة معينا وإنما قابلا للتعيين، ولهذا يجب أن يحددها التعيين اللاحق على ضوابط موضوعية ولا يترك لإدارة أحد الطرفين، وبالإضافة إلى ذلك وجوب تعيين درجة جودة الشيء محل الالتزام، فإذا لم يتفق الطرفان على درجة الجودة، التزام المدين بشيء من الصنف المتوسط.

يتضح مما سبق أنه ليس من اللازم أن يكون الشيء المؤجر معينا، وإنما يكفي قابل للتعيين، فإذا لم يكن معينا أو قابلا للتعيين كان عقد الإيجار باطلا.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لتعيين طريقة الانتفاع بالشيء المؤجر يتم بحسب اتفاق الطرفين.<sup>2</sup>

### ثالثا: أن يكون الشيء المؤجر مشروعاً

يجب أن يكون الشيء المؤجر داخلا في دائرة التعامل، ومما يمكن التعامل فيه فإذا لم يكون كذلك بحسب طبيعته أو بحسب الغرض الذي خصص له، فإنه لا يجوز أن يكون محلا لعقد الإيجار، وأيضا عندما يكون التعامل فيه غير مشروع.

إذا كان الشيء بطبيعته غير قابل للتعامل فيه بحيث لا يمكن لأحد الاستئثار بحيازته فإنه يخرج عن دائرة التعامل ولا يصلح أن يكون محلا للتعاقد كالشمس والهواء والبحر.

أما إذا كان الشيء يخرج عن دائرة التعامل فيه بسبب الغرض الذي خصص من أجله كالأموال العامة فإن عدم التعامل فيه رهين بالتعارض مع الغرض الذي خصصت له، لذلك إذا كان التصرف لا يتعارض مع هذا الغرض فإنه ليس هناك ما يمنع من إجرائه، كإيجار الأسواق العامة أو الأكشاك على الأرصفة العامة أو على شواطئ البحر.

كذلك لا يجوز إيجار حق الاستعمال أو حق السكنى لأن كل من الحقين متصلين اتصالاً وثيقاً بشخص صاحبه.<sup>3</sup>

وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه لأن ذلك غير مشروع وعدم المشروعية يرجع إلى مخالفة التعامل للنظام العام والآداب، فمثلا لا يجوز إيجار منزل للقمار أو الدعارة، ففي هذه

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 185.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص.ص. 740-741.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 307.



الحالة يكون عقد الإيجار باطلا لعدم مشروعية المحل ولعدم مشروعية السبب أو الباعث الرئيسي الدافع إلى التعاقد وذلك بشرط أن يكون هذا الباعث معلوما للمؤجر.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني

#### ضرورة المحافظة على العين المؤجرة

يقع على عاتق المستأجر خلال انتفاعه بالعين المؤجرة مجموعة من الالتزامات ويسأل عن الإخلال بها، وهي تتمثل في التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة وفي سبيل تنفيذه لهذا الالتزام يجب أن يستعمل العين المؤجرة وفق ما أعدت له، وأن يجري الترميمات الواجبة عليه، باعتباره ملزم برد العين المؤجرة على الحالة التي تسلمها فيها.

ولإحاطة بالتزام المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر باعتباره من الالتزامات الرئيسية التي يترتبها عقد الإيجار في ذمته، يتعين علينا تبيان مضمون هذا الالتزام (المطلب الأول)، ثم الجزء الذي يترتب عليه القانون في حالة إخلال المستأجر بتنفيذه (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مضمون التزام المستأجر بضرورة المحافظة على العين المؤجرة

باعتبار أن المؤجر يقوم بوضع عين مؤجرة تحت تصرف المستأجر قصد استعمالها والانتفاع بها لمدة محددة، نستنتج منه أن عقد الإيجار يتميز بطابع مؤقت، وأن مصير العين المؤجرة هو ردها إلى المؤجر عند نهاية الإيجار، وعلى هذا الأساس يتعين على المستأجر أن يحافظ عليها أثناء مدة الإيجار، وأن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل العادي، كما أنه يعد مسؤولاً عن تلفها أو هلاكها، ويدخل في نطاق المحافظة على العين المؤجرة، وجوب استعمالها على النحو المتفق عليه أو فيما أعدت له (الفرع الأول)، وإجراء ترميمات عليها كلما استدعت الضرورة (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 121.

## الفرع الأول

## المحافظة على العين المؤجرة من خلال الالتزام بالاستعمال

تنص المادة 491 منق.م.ج<sup>1</sup>، كما يلي: " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإنه لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

يتضح من خلال هذه المادة أن استعمال العين المؤجرة يختلف بحسب ما إذا كان مبين في العقد أو غير مبين، فإذا كانت كيفية الاستعمال مبينة في العقد، فيجب استعمال العين المؤجرة وفقا لما تم الاتفاق عليه، أما إذا لم تكن مبينة في مضمون العقد، فيجب استعمالها وفقا لما أعدت له. وفي كل الأحوال يجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة وعدم تركها دون استعمال.

## أولاً: استعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه الأطراف

لا يسمح عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر باستعمال العين المؤجرة بصفة مطلقة وإنما وفقا لما جاء عليه الاتفاق فيما بينهما، مما يوضح الالتزامات الموجودة فيما بين الطرفين<sup>2</sup>. ولكي لا يعد المستأجر مخلا بالتزامه وجب عليه أن يتقيد بما هو محدد في العقد ووفقا للأعراف<sup>3</sup>.

يكون الاستعمال مبينا في العقد كأن ينص صراحة على أن المنزل قد أجر للسكنى أو أن الأرض قد أجزت للزراعة أو لتشييد مصنع عليها، أو أن العين قد أجزت لتستعمل مقهى أو مطعما ففي هذه الحالة يجب اتباع ما ورد في الاتفاق.

ومن هذا المنطلق لا يجوز للمستأجر إذا كان عقد الإيجار قد بين في أي شيء تستعمل العين المؤجرة، أن تستعمل العين في شيء آخر<sup>4</sup>، فلا يجوز لمن استأجر سيارة لنقل البضائع أن

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> قايد عبد الله الكندي، أثر استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله، مجلة الحقوق، العدد 2، الكويت، يونيو 2003، ص. 960.

<sup>3</sup> نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط.1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص. 42.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 517.

يستغلها بالركوب، وإذا استأجرها للركوب لم يجز استعمالها لنقل البضائع، وإذا استأجر مثلا لاستعماله مقهى لم يجز استعماله مطعما، وإذا أجزت الأرض لزراعة صنف معين من المزروعات لسنة معينة، فلا يجوز زراعتها لمحصول آخر.

وفي الحالات المتقدمة رأينا أن الاتفاق في شأن بيان الغرض من التأجير جاء صريحا في العقد، ولكنه ليس هناك ما يحول من استخلاص الاتفاق على تعيين الغرض ضمنيا من ظروف التعاقد ذاتها<sup>1</sup>.

وبناء على ذلك إذا قام شخص بتأجير شقة لطبيب وهو عالم بمهنته، ففي هذه الحالة بإمكان القاضي أن يستخلص من ذلك أن المتعاقدين قد قصد استعمال الشقة كعيادة، إلا أن ذكر مهنة المستأجر في العقد لا يعد دليلا قاطعا على اتخاذ إرادة المتعاقدين إلى استعمال المستأجر للمأجور كممارسة هذه المهنة، إنما هو مجرد قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها<sup>2</sup>.

على أي حال، إذا تبين من الاتفاق الصريح أو الضمني أن العين تستغل على نحو معين فإنه لا يجوز للمستأجر كما رأينا مخالفة ما حدده الاتفاق، إلا أنه لا يجوز التشدد في إعمال هذا الحكم، فقد يسمح العرف أحيانا بإجازة مخالفة ما تم الاتفاق عليه، فقد يجيز العرف لمن استأجر محلا لمباشرة مهنة وتجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى جرى العرف بإضافتها أو تشابهها مع التجارة المبينة في العقد، أو تعد من مكملاتها، طالما أن المؤجر لن يضار من هذا التغيير أو بالإضافة، فلا يجوز للمؤجر منع المستأجر من هذا التغيير ولا عد متجاوزا حدود حقه، خاصة أنه لم يصبه أي ضرر من جراء ذلك<sup>3</sup>.

#### ثانيا: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد، التزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال، ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 297.

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص. 314.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 298.

لاسيما إذا بينت هذه المهنة في العقد، وإلى ما كان الشيء مستعملا فيه من قبل وإلى كيفية إعداد العين المؤجرة.

قد تدل طريقة إعداد العين المؤجرة على أنها تستعمل لغرض خاص كمقهى أو مسرح، وإلى ما نشر عنه من الإعلانات قبل الإيجار، وإلى الناحية الموجودة بها العين المؤجرة، وإلى العرف والعادات المحلية وإلى غير ذلك من القرائن التي تدل على النية المحتملة للمتعاقدين، وفي حالة النزاع قاضي الموضوع هو الذي يحدد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة<sup>1</sup>.

وإذا تحدد نوع الاستغلال وفقا لما تقدم، لم يجز للمستأجر استعمال العين المؤجرة لغرض آخر بغير رضا المؤجر وإلا كان للأخير الحق في طلب الفسخ، ومتى تحدد وجه الاستعمال على نحو معين، التزم به المستأجر.

ويراعي أخيرا أن الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، التزم على عاتق كل مستأجر أي كانت طبيعة العين المؤجرة<sup>2</sup>، فإذا كان الغرض الوارد بعقد الإيجار هو السكن فلا يجوز استعمال العين في التجارة<sup>3</sup>.

نستنتج مما سبق أنه عندما تكون العين المؤجرة في حوزة المستأجر لا ينحصر التزامه في استعمال العين المؤجرة وفقا لما اتفق عليه الأطراف أو وفقا لما أعدت له فحسب، بل لا يجوز أيضا تركها دون استعمال متى كان هذا الترك يلحق ضررا بالعين المؤجرة أو بالمؤجر<sup>4</sup>.

وعلى ذلك فمن يستأجر منزلا للسكن يجب عليه ألا يتركه بدون استعمال فترة طويلة، إذا ثبت أن هذا الترك يؤدي إلى تلفه بسبب عدم النظافة أو التهوية، وضمانا لعدم انتشار الحشرات الضارة وغيرها به، أو لعدم اعتداء الغير على بعض أجزائها كأسوارها وأبوابها ونوافذها، وإذا كانت العين المؤجرة مفروشة وجب على المستأجر استعمالها وصيانتها والمحافظة عليها من التلف، ومن استأجر منزلا للتصنيف لا يكون ملزما باستعماله طوال السنة ما دام يتعهد بالصيانة، وإذا كان

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 520.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 299.

<sup>3</sup> أنور طلبية، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقد، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1985 ص. 317.

<sup>4</sup> عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص. 268.

المؤجر سيارة (أو منقول آخر) أو آلات ميكانيكية، وجب على المستأجر استعمالها من حين إلى آخر لأن تركها بدون استعمال يضر بها<sup>1</sup>.

ومن استأجر أرضاً زراعية يجب أن يزرعها، وإلا كان مسؤولاً عما يصيب الأرض من التلف بسبب تركها غير مزروعة، ومن استأجر مصنعا يجب عليه أن لا يقف العمل فيه<sup>2</sup>.

ويراعى أن مجرد ترك العين المؤجرة بدون استعمال لا يترتب مسؤولية على المستأجر إذا لم يلحق المؤجر ضرراً من جراء هذا الترك<sup>3</sup>، وفي بعض الأحوال لا يسأل المستأجر عن ترك العين المؤجرة دون استعمال حتى لو ترتب ضرراً للمؤجر وهي عبارة عن حالات استثنائية منها حالة وجود اتفاق يسمح للمستأجر بأن يترك العين دون استعمال إذا كان لهذا الترك مبرراً شرعياً كالمرض أو القوة القاهرة مثلاً<sup>4</sup>، كترك المستأجر الأرض الزراعية دون زراعة بسبب تعذر ربيها.

وإذا ترك المستأجر العين المؤجرة دون استعمال وكان ذلك ضاراً بها، كان مخلاً بالتزامه وجاز للمؤجر أن يطلب من القضاء تعيين حارس لها يتولى استعمالها وإدارتها لحساب المؤجر أو يطلب الفسخ مع التعويض<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني

#### المحافظة على العين المؤجرة من خلال الالتزام بإجراء الترميمات

تنص المادة 494 ق.م.ج.ج<sup>6</sup>، كما يلي "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

وفقاً لنص هذه المادة يتبين أن المستأجر ملزم بالقيام بالترميمات التأجيرية حتى ينتفع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً من جهة، ومن أجل الحفاظ عليها وتكون وفقاً للأعراف المعمول بها.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 301.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 523.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 301.

<sup>4</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 150.

<sup>5</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 301-302.

<sup>6</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

يراد بالترميمات التأجيرية تلك الإصلاحات البسيطة التي تحتاجها العين والتي تلقى على عاتق المستأجر خلال فترة عقد الإيجار<sup>1</sup>، كإصلاح زجاج النوافذ، وتطهير العين من الحشرات العادية وتنظيفها، وترميم أقفال الأبواب ومفاتيح الكهرباء<sup>2</sup>، وهي تختلف عن الترميمات الضرورية<sup>3</sup>، التي يقوم بها المؤجر.

فإذا ما ثار شك حول ما إذا كانت الإصلاحات ضمن الترميمات البسيطة أو من الترميمات الضرورية، اعتبرت من الترميمات الضرورية، لأن المبدأ أن يقوم المؤجر بكل الترميمات اللازمة للعين المؤجرة ولا تقع على عاتق المستأجر<sup>4</sup>.

فالأصل أن الترميمات تقع على عاتق المؤجر أما الترميمات التأجيرية فتعد استثناء من الأصل، فيلتزم بها المستأجر والمصدر في تعيينها هو العرف، أما إذا لم يكن هناك عرف يقضي بذلك فللقاضي سلطة تقديرية في تحديدها<sup>5</sup>، والمعيار الذي يسترشد به القاضي في هذا الشأن هو أن الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي تنشأ من الاستعمال المألوف للعين المؤجرة<sup>6</sup>، فمثلاً إذا كان الاستعمال دائماً للعين المؤجرة فالإصلاحات الطفيفة تعود على المستأجر كإصلاح نوافذ وأبواب المنزل<sup>7</sup>.

أما في حالة تعدد المستأجرين داخل العقار الواحد وكانت الأجزاء متقاسمة فيما بينهم كالسلام، فيلتزمون بقيامهم بالترميمات البسيطة جماعة ولكن رغم ذلك فأوجه النظر الراجعة تقرر بأن المؤجر هو الملزم بذلك<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ط.1، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2002، ص. 72.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، ط.3، د.د.ن مصر ص. 541.

<sup>3</sup> الترميمات الضرورية هي الترميمات المستعجلة التي تلقى على عاتق المؤجر حفاظاً على العين المؤجرة من الهلاك أو التلف كإصلاح قنوات صرف المياه وإصلاح وترميم الأسقف والأسطح والسلام والمصاعد، تجصيص الواجهات وتبييضها وإعادة دهان كل الأجزاء المشتركة.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 548.

<sup>5</sup> قلول زينب، فارسي سارة، مرجع سابق، ص. 50.

<sup>6</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص. 944.

<sup>7</sup> محمد يحيى مطر، عقد الإيجار، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص. 256.

<sup>8</sup> قلول زينب، فارسي سارة، مرجع سابق، ص. 50.

يشترط لإلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية أن يكون هناك عرف يقضي بذلك فالمستأجر غير ملزم بإجراء كل الترميمات التأجيرية التي يقتضيها الاستعمال المألوف، وإنما نلتزم فقط بتلك التي يقضي العرف بتحميله بها، وعلى تلك فالترميمات البسيطة التي لا يقتضي العرف أن يقوم المستأجر بإجرائها فلا يمكن إجباره عليها.

يعد من الترميمات التأجيرية أيضا الترميمات البسيطة التي تحتاجها الأسقف والحوائط والمرابيات المثبتة في الجدران وصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه والميازيب وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف طالما كانت بسيطة يجري بها العرف، أما إذا كانت ترميمات كبيرة كأن يتطلب الأمر هدم حائط وإعادة بنائه فإنها تقع على عاتق المؤجر، كما يدخل في الترميمات التأجيرية إصلاح الأجراس الكهربائية وأجهزة الإضاءة فهي تقع على عاتق المستأجر ويدخل فيها أيضا تنظيف المكان المؤجر في نهاية الإيجار قبل رده للمؤجر<sup>1</sup>.

كما يدخل أيضا في مفهوم الترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة اللازمة للأراضي الزراعية، كتطهير الزرع والمساقى والمرابى والمصارف وصيانتها والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار وجز الحشيش ونزع الأعشاب الضارة، والترميمات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألوف بالنسبة إلى ملحقات الأرض الزراعية كزراي المواشي والمخازن وبيوت الفلاحين<sup>2</sup>.

أما إذا كان الشيء منقولاً فإنه يدخل في مفهوم الترميمات التأجيرية فمثلاً بالنسبة للسيارة فيتم إصلاح أبوابها ومقاعد وإطاراتها وكافة أجهزتها الكهربائية والميكانيكية وأدوات الجر فيها إذا كانت تلك الترميمات بسيطة وناشئة عن الاستعمال المألوف العادي للسيارة أما الترميمات الكبيرة كإصلاح الموتور لطول الاستخدام أو قدمه فيقع على عاتق المؤجر ما لم يثبت أن الخلل نشأ عن استعمال المستأجر أو خطئه أو أحد تابعيه، وكذلك الحال أيضا في المنقولات الأخرى<sup>3</sup>.

إن التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية ليست من النظام العام فيجوز التعديل فيه بالاتفاق سواء بالتشديد فيه أو التخفيف أو الإعفاء منه فيجوز الاتفاق على أن يلتزم المستأجر بهذه

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 210.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 549.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 217.

الترميمات ولو نشأت عن قوة قاهرة أو عيب في العين وهذا تشديداً للالتزام ويجوز الاتفاق على ألا يتحمل المستأجر هذه الترميمات إذا نشأت عن قدم العين أو الاستعمال المألوف لها، فلا يسأل عنها إلا إذا نشأت عن خطئه وهذا تخفيف للالتزام ويجوز الاتفاق على عدم مسؤولية المستأجر عن الترميمات ولو نشأت عن خطئه إلا خطأه الجسيم أو غشه وهذا إعفاء من المسؤولية، ويجوز للمستأجر أن يشترط عدم مسؤوليته عن هذه الترميمات ولو نشأت عن الخطأ الجسيم أو الغش الصادر عن تابعيه وكل هذا تطبيقاً للقواعد العامة<sup>1</sup>.

ولا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط الخاصة وعند الشك تفسر ضد من وجد الشرط لمصلحته، فإذا اشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بالترميمات ولم يحدد نوعها، انصرف ذلك إلى الترميمات التأجيرية دون غيرها، وكان الشرط مجرد تأكيد للقواعد العامة، والشرط القاضي على المستأجر بالقيام بجميع الترميمات التأجيرية لا يتضمن الترميمات التي ترجع إلى عيب في العين المؤجرة إلا إذا ذكر ذلك صراحة في الشرط، والشرط القاضي بالألا يقوم المستأجر بالترميمات التأجيرية لا يعفيه من القيام بهذه الترميمات إذا نشأت عن خطأه ما لم يشترط صراحة إعفائه من ذلك<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة

تنص المادة 119 ق.م.ج<sup>3</sup>، في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

يتضح من هذا النص أن المشرع قد ألزم المستأجر بأن يحافظ على العين المؤجرة، فإذا أخل بالتزامه بالمحافظة عليها، فإنه يترتب على هذا الإخلال جزاء، إلا أن المشرع لم ينظم نص خاص لهذه الجزاءات، مما يستدعي الرجوع في بيان الجزاءات إلى القواعد العامة.

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تتاغو، مرجع سابق، ص. ص. 241-242.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 552.

<sup>3</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.



يختلف الجزاء الذي رتبته المشرع الجزائري على إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة فيما يتعلق باستعمال العين المؤجرة (الفرع الأول)، عن ذلك المترتب عن إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة فيما يتعلق بإجراء الترميمات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### جزاء إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة

إن المستأجر يعد مخلا بالتزامه في استعماله للعين المؤجرة إذا لم يحترم في استعماله الكيفية المتفق عليها أو الغرض الذي أعدت من أجله العين، أو ترك هذه العين دون استعمال مما أضر بها أو بالمؤجر ولم ينص المشرع على جزاء خاص عند الإخلال بهذا الإلزام إلا أنه تطبيقا للقواعد العامة، فيمكن للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني أو الفسخ<sup>1</sup>.

**التنفيذ العيني:** إذا أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له على التفصيل المقدم، فللمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام تنفيذًا عينيا فيلزمه بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما تم الاتفاق عليه أو حسب الغرض منها، أو بأن لا يتركها دون استعمال، ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي، بل يجوز عند الاقتضاء أن يطالب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب أو أن يطلب منع المستأجر من استعمال العين في غير ما أعدت له أو منعه<sup>2</sup>.

**الفسخ:** وفقا للقواعد العامة للمؤجر أن يطالب فسخ عقد الإيجار لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزامه حسب مقتضيات العقد، ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، الذي يحق له منح المستأجر مهلة لتنفيذ التزامه، وله أن يرفض طلب الفسخ لعدم أهمية الإخلال الذي حدث من المستأجر بالنسبة لالتزامه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 522.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تتاغو، مرجع سابق، ص. 231.

<sup>3</sup> PASCAL Puig, contrats spéciaux, hyper cours, document exercice 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz

1999, P. 378.

سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه.

### الفرع الثاني

#### جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات بالعين المؤجرة

إن الجزاء الذي يترتب على عائق المستأجر عند الإخلال بالتزامه بعمل الترميمات التأجيرية هو التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى وذلك طبقاً للقواعد العامة<sup>1</sup>. فالمؤجر أن يلزمه بالتنفيذ عينياً فيجبره على إجراء هذه الترميمات ولو كان ذلك أثناء مدة الإيجار وله أن يحصل على ترخيص من القضاء في القيام بها على نفقة المستأجر، وله أن يطالب بالحكم عليه بغرامة تهديدية لإجباره على القيام بهذه الإصلاحات وللمؤجر كذلك أن يطلب فسخ العقد ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع والغالب ألا يحكم القاضي بالفسخ لأن الفرض أن هذه الترميمات بسيطة، والضرر الناشئ عنها يلحق نفسه لأنه يخل بانتفاعه بالعين، والقاضي يحكم في الحالتين بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المؤجر.

ويعتبر من قبيل التعويض ما يحكم به القاضي من مصروفات لازمة للقيام بهذه الترميمات إذا لم يقدّم بها المستأجر بنفسه، وكذلك التعويض عن الضرر الناشئ من بقاء العين مدة معقولة من الزمن بدون إيجار للقيام فيها بهذه الترميمات وكذلك التعويض عن الضرر الذي أصاب العين لعدم القيام بالترميمات في الوقت المناسب<sup>2</sup>.

ولا يجوز للمستأجر أن يسترد التعويض من المؤجر أو أن يمتنع عن دفعه له، حتى لو ثبت أن المؤجر لم يستعمل مبلغ التعويض في ترميم العين بعد نهاية الإيجار<sup>3</sup>، فقد لا تكون حاجة إلى ذلك، كأن تنزع منه ملكية العين أو أن يؤجرها لآخر ولا يتطلب هذا أن يقوم المؤجر بالترميم أو بيعها أو يستبقها لنفسه دون أن يجري الترميم.

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص. 242.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 163.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص. 242.

وأخيرا لا يوجد ما يمنع المؤجر من أن يتنازل عن حقه في الرجوع على المستأجر، وقد يفهم هذا النزول من سكوت المؤجر عن المطالبة خاصة إذا انتهى الإيجار ومضى على انتهائه مدة طويلة، كما قد يفهم هذا النزول في حالة تسلم المؤجر للعين المؤجرة من المستأجر دون إبداء أية تحفظات أو ملاحظات ولكن في غير هذه الأحوال لا يسقط حق المؤجر إلا بمضي مدة التقادم الطويل.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 330.

إن المشرع الجزائري قد تعرض إلى مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة من خلال نص المادة 496 من ق.م.ج التي تنص "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله".

يتضح من خلال هذا النص أن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة هي مسؤولية مفترضة، تقوم بمجرد نشوب الحريق في العين المؤجرة.

وتجدر الإشارة إلى أن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة هي استثناء من المسؤولية الناشئة عن الحريق التي تقوم على الخطأ الواجب الإثبات من طرف الضحية، هذا لأن المشرع لم يشأ أن يتساهل مع مستأجر العين المؤجرة وأخذه بشيء من الشدة.

كما سمح المشرع الجزائري للمستأجر في حالة حريق العين المؤجرة بنفي المسؤولية عن نفسه بإثبات السبب الأجنبي، أما إذا لم يتمكن من إثبات السبب الأجنبي لدفع المسؤولية على عاتقه فهو ملزم بتعويض المؤجر عن الأضرار الناجمة عن إخلاله بالتزامه بالمحافظة.

والمستأجر إذا أمن ضد خطر الحريق فإنه سيضمن بموجبه كافة الأضرار التي قد تصيب العين المؤجرة من جراء الحريق.

عليه سنتطرق في (المبحث الأول) نطاق مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، أما في (المبحث الثاني) سندرس التأمين من المسؤولية المدنية عن حريق العين المؤجرة.

## المبحث الأول

## نطاق مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

بالعودة إلى نص المادة 496 ق.م.ج يتبين أن المشرع الجزائري قد جعل عبء اثبات حريق العين المؤجرة على المستأجر، باعتبار أن هذا الأخير ملزم بموجب عقد الإيجار بأن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر على الحالة التي تسلمها فيها، فإذا احترقت هذه العين وهي في يده يعتبر مسؤولاً عن هلاكها، وفي المقابل يمكنه من نفي المسؤولية عن نفسه، بإثبات أن الحريق نشأ عن سبب لا يعود إلى خطأ الشخصي أو خطأ تابعيه وإنما الحريق نشأ عن سبب أجنبي لا يدل عليه.

استناداً لما سبق سنتناول في هذا المبحث مطلبين سنتطرق في (المطلب الأول) إلى أساس مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة وفي (المطلب الثاني) إلى جزاء تحقيق مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ووسائل دفعها.

## المطلب الأول

## أساس مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

تستند مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة في حكمها إلى خطأ مفترض وعليه فتجدر الإشارة إلى المقصود بالأساس كما عرفه الأستاذ لبيب شنب "أنه السبب الذي من أجله يضع القانون عبء تعويض ضرر حاصل على عاتق شخص معين".

. مما سبق عرضه سنحاول تحديد الأساس الذي تقوم عليه هذه المسؤولية، بحيث سنتناول في (الفرع الأول) التطور التاريخي لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، أما (الفرع الثاني) الخطأ المفترض كأساس المسؤولية عن حريق العين المؤجرة، وفي (الفرع الثالث) كيفية معالجة المشرع الجزائري لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة.

## الفرع الأول

### التطور التاريخي لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

لقد قام المشرع الفرنسي بإضافة فقرة ثانية إلى المادة 1384 ق.م.ف.<sup>1</sup>، وذلك على إثر صدور قانون 7 نوفمبر 1922، وذلك على إثر ما يعرف بقضية براميل الصمغ<sup>2</sup>، ولقد اعتبرت هذه المادة استثناء من حكم الفقرة الأولى من المادة 1384 ق.م.ف.<sup>3</sup> إذ اشترطت إثبات الخطأ في جانب حارس الشيء الذي سبب ضررا للغير.<sup>4</sup>

فالمسؤولية عن حريق في فرنسا منذ صدور قانون 7 نوفمبر 1922 تقوم على خطأ واجب الإثبات.

أما فيما يخص المشرع الجزائري، فقد تناول المسؤولية عن الأشياء غير الحية في الفقرة الأولى من المادة 138 ق.م.ج.<sup>5</sup>، وأقام المسؤولية عن الأشياء على الخطأ المفترض في جانب الحارس، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يضع نصوصا خاصة بالمسؤولية عن الحريق ليخرجها من أحكام المسؤولية عن الأشياء.<sup>6</sup>

فقام باقتباس الفقرة الأولى من المادة 140 ق.م.ج.<sup>7</sup> التي تنص على ما يلي: "حاز بأي وجه كان لعقار أو جزء منه أو منقولات حدث فيها حريق لا يكون مسؤولا نحو القيد عن الأضرار التي سببها هذا الحريق إلا إذا ثبت أن الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم".

<sup>1</sup> جاء نص المادة كالتالي: "كل من حاز بأي سبب كان عقار أو جزء من عقار أو منقولات حدث فيها حريق، لا يكون مسؤولا إيذاء الغير عن الأضرار الناجمة عن الحريق إلا إذا قام الدليل على أن الحريق يرجع إلى خطئه أو إلى خطأ من هو مسؤول عنهم".

<sup>2</sup> تتخلص وقائع القضية في "اندلاع حريق في مدفا مدينة بوردو الفرنسية، نتيجة إشتعال براميل الصمغ التي كانت مودعة في المحطة فاكتسحت النيران كثيرا من البضائع، وألحقت أضرار بالغة ببنية الشركة، فقامت هذه الشركة بمقاضاة المسؤول عن المحطة طالبة إياه بالتعويض عما لحقها من ضرر، فقضت محكمة بوردو بالتعويض للشركة".

<sup>3</sup> Lugas (André), Op.-Cit.

<sup>4</sup> علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في ق.م.ج.، ط.2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص189.

<sup>5</sup> جاء نص المادة كالتالي: "يعتبر كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتعمير الرقابية، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء".

<sup>6</sup> محمود جلال حمزة، العمل غير المشروع باعتباره مصدر للالتزام، القواعد العامة القواعد الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985، ص. 308.

<sup>7</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانوني المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

وجعل تحقق المسؤولية عن الحريق مرتبطاً بإثبات الخطأ في جانب الحارس أو في جانب من هو مسؤول عنهم كالموضوعين تحت الرقابة والتابعين ومن يعيشون معه، فهي على هذا النحو استثناء من قاعدة المسؤولية عن الأشياء التي تقوم على الخطأ المفترض من قبل المضرور<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### الخطأ المفترض كأساس لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

عندما نص المشرع الفرنسي على أحكام المسؤولية الناشئة عن الحريق في المادة 1384 ف2<sup>2</sup>، فإنه استثنى من هذه الأحكام العلاقة بين المالك والمستأجر وأبقاها خاضعة لنص المادة 1242 ق.م.ف<sup>2</sup>، بحيث تنص المادة على ما يلي: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يدل عليه فيه"<sup>3</sup>.

بحيث اقتبس المشرع الجزائري حكمها وأورده في نص المادة 496 ف1 ق.م.ج<sup>4</sup>، التي تنص على ما يلي: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يدل عليه فيه" أما حكم المادة 1384 ف2 ق.م.ف فقد اقتبسها وأورده في المادة 140 من ق.م.ج<sup>5</sup>.

فالمشرع الجزائري لم يشأ أن يتساهل مع مستأجر العين المؤجرة التي شب فيها الحريق بل أخذها بشيء من الشدة، وجعل مسؤولية المستأجر تقوم متى ثبت حريق في العين المؤجرة ما لم يثبت أن سبب الحريق لم يكن لديه يد فيه، أي أن يثبت السبب الأجنبي من قوة قاهرة أفعال الغير أو فعل المضرور<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في ق.م.ج، ج2، الواقعة القانونية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص. 483.

<sup>2</sup> Lugas (André), Op.-Cit.

<sup>3</sup> محمود جلال حمزة، آثار المسؤولية الناشئة عن الأشياء في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق، الجزائر، 1976، ص. 96.

<sup>4</sup> أمر رقم 75، 58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>5</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص. 309.

<sup>6</sup> زهدي يكن، عقد الإيجار، د.ط، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، د.س. ن، ص. 60.

فإذا شب حريق في العين المؤجرة يفترض حدوث تقصير وخطأ المستأجر الذي يتحمل المسؤولية<sup>1</sup> إلا إذا هدم قرينة وقوع الخطأ منه بإثبات أنه لم يخطئ ، وفي هذه الحالة يتشابه الحريق مع غيره من أسباب التلف أو الهلاك.<sup>2</sup>

وعلى ذلك فالمستأجر يسأل عن التلف أو الهلاك الذي ينشأ عن الحريق بمجرد حدوثه، بحيث يقع عبء الإثبات على المستأجر مثله في ذلك مثل التلف أو الهلاك ، ولكن المستأجر لا يستطيع أن يدفع عن نفسه المسؤولية بإثبات قيامه بالعناية اللازمة للمحافظة على العين المؤجرة وانتفاء الخطأ في جانبه على النحو المتبع في المسؤولية الناشئة عن سبب آخر عن الحريق ، وإنما يجب عليه إذا أراد دفع المسؤولية عن الحريق أن يثبت السبب الأجنبي مثل الصاعقة ولا يصح أن يؤخذ على المستأجر عدد تجهيز الدار بمانعات الصواعق ما لم يجبره العقد عليه.

يجب لإعفاء المستأجر من المسؤولية بسبب الحرب أن يثبت أن هناك رابطة مباشرة بين شوب الحريق وبين الحرب كما إذا قام الدليل على أن الدار احترقت بسبب العمليات الحربية كفعل شخص أجنبي ، كما إذا أتى شخص من الخارج وألقى في الدار مواد مشتعلة أحرقتها أما إذا كان الشخص الذي أشعل الحريق قد دخل العين المؤجرة بإذن المستأجر، فإن هذا الأخير يتحمل المسؤولية، ولو كان المتسبب ليس ممن يسأل عنهم مدنيا وفقا للقواعد العامة كعيب في البناء على أن تكون هنالك رابطة بين العيب وبين شوب الحريق.

وإذا كان هناك عدة مستأجرين فكل مستأجر منهم يكون مسؤولا عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يحتله وإذا أثبتوا أن النار أيضا ابتداء شوبها في منزل أحدهم عندئذ يكون وحده مسؤولا، أو إذا اثبت بعضهم أنه لم يكن شوب النار ممكنا عندهم فهؤلاء يكونون مسؤولين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أحمد شعله، قضاء النقص المدني في المسؤولية المدنية، دط، منشأة المعارف جلال جزى وشركاءه، الإسكندرية 2003، ص. 106.

<sup>2</sup> مصطفى محمد جمال، مرجع سابق، ص. ص. 266-267.

<sup>3</sup> زهدي يكن ، مرجع سابق، ص. 61.



## الفرع الثالث

## كيفية معالجة المشرع الجزائري لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

تتوزع المسؤولية في احتراق العين المؤجرة كل بنصبه من المسؤولية سواء كان المستأجر للعين شخصا واحدا، أو مستأجرا من الباطن، أو عدة مستأجرين لأجزاء مختلفة من العقار، ولذلك وجب عليه التأمين على مسؤوليته.

عليه نستعرض (أولا) استعمال العين المؤجرة من طرف مستأجر واحد بينما نخصص (ثانيا) لاستعمال العين المؤجرة من طرف عدة مستأجرين وسنبين (ثالثا) حالة الإيجار من الباطن.

## أولا: استعمال العين المؤجرة من طرف مستأجر واحد

يتحمل المستأجر الواحد مسؤولية احتراق العين المؤجرة القائمة على أساس الخطأ المفترض غير قابل لإثبات العكس فتكون مسؤوليته عقدية، لا يمكن نفيها إلا إذا أثبت أن سبب حدوث الحريق راجع إلى سبب أجنبي لا يد فيه وأنه بذل العناية اللازمة من أجل المحافظة عليها،<sup>1</sup> وهذا وفقا لما أكدته المادة 496/ف1<sup>2</sup> من القانون المدني الجزائري ولكن لو نتمعن في مضمون هذه المادة نجد أن المشرع خرج على المبادئ العامة بوضعه عبئ إثبات السبب الأجنبي كاملا على عاتق المستأجر كإثبات القوة القاهرة من زلازل وبراكين وصواعق، أو بفعل الغير أو بفعل المضرور أو خطأ تابعيه الذي هو مسؤول عنهم كإشعال أبنائه لألعاب نارية مما أدت إلى حريق العين المؤجرة<sup>3</sup>، كما يعد سببا أجنبيا أيضا أن يثبت المستأجر أن الحريق قد حصل نتيجة عيب في البناء، بشرط ألا يكون هو المسؤول عن هذا العيب بسبب تقصيره في القيام بما يلزم من إصلاحات على عاتقه، وللمستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه أيضا بإثبات بأن سبب حدوث

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني، وتشريعات إيجار الأماكن، ط.3، د.ب.ن، د.س.ن ص. 547.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>3</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص. 547.

الحريق راجع لاندلاع النيران في مبنى مجاور.<sup>1</sup> فمن الأجدر لو وضع عبئ إثباته على عاتق المؤجر لأنه مالك العين المؤجرة.<sup>2</sup>

فيتوجب على المستأجر الشاغل للعين المؤجرة أن يتخذ جميع التدابير اللازمة وذلك تقاديا لوقوع أي ضرر، فهو ملزم بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية.<sup>3</sup>

### ثانيا: استعمال العين المؤجرة من طرف عدة مستأجرين

تنص الفقرة الثانية من 496 ق.م.ج على أنه : 'إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل واحد منهم مسؤولا عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إن كان يسكن العقار، إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين، فيكون وحده مسؤولا عن الحريق'.<sup>4</sup> باستقراء هذه المادة، نستخلص أنه إذا وقع حريق في عقار تم تأجيره لعدة مستأجرين فيتحمل كل واحد منهم مسؤوليته بالنسبة للجزء الذي يشغله في العقار ولا يمكنهم التضامن فيما بينهم، أما إذا كان المؤجر شاغلا لجزء في العقار أعتبر عند توزيع المسؤولية مستأجر.

### 1- مسؤولية المستأجرين المتعددين كل بنسبة ما يشغله من العقار

تنوزع المسؤولية على المستأجرين المتعددين كل بنسبة الجزء الذي يحتله كل مستأجر باعتبار الهدف الذي يسعى إليه المشرع هو توزيع المسؤولية بنسبة درجة احتمال نشوب الحريق في كل جزء من العقار واعتبره بأنه الحل الأمثل تيسيرا على المستأجرين، وقد ترك المشرع لكل مستأجر أن يقوم بإثبات أن النار قد ابتدأت نشوبها في الجزء الذي يشغله مستأجر معين فيعني المستأجرون الآخرون من تلك المسؤولية فيقع كلها على هذا المستأجر، كما يمكن للمستأجرين المتعددين نفي المسؤولية عن عاتقهم وذلك بإثبات السبب الأجنبي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص. 952.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص. 548.

<sup>3</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص. 951.

<sup>4</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني، مرجع سابق، معدل و متمم.

<sup>5</sup> مصطفى محمد الجمال، مرجع سابق، ص. 267-268.

أما إذا لم يتمكن المستأجرون من إثبات أن الضرر راجع إلى سبب أجنبي فيسأل كل واحد منهم بنسبة الجزء الذي يشغله في العقار، ولا يتضامنون فيما بينهم إلا بمقتضى اتفاق.<sup>1</sup>

لكن استثناءً إذا التهمت النيران جميع أجزاء العقار، فتقع المسؤولية على عاتق كل المستأجرين بالنسبة للعقار كله فهي مسؤولية جماعية يتحملها الجميع على أساس المسؤولية التقصيرية.<sup>2</sup>

فيما يخص علاقة رجوع المستأجرين بعضهم على البعض تخضع لقواعد المسؤولية التقصيرية، لعدم وجود تضامن فيما بينهم إلا بنص أو اتفاق، فلا يسأل كل مستأجر إلا عن القدر الذي يخصه من الضرر الذي لحق بعقاره وفقاً للمسؤولية العقدية.<sup>3</sup>

## 2- مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم

يتحمل المؤجر مسؤولية احتراق العين المؤجرة إذا كان ساكناً لطبقة في العقار المؤجر فتقع المسؤولية شأنه شأن المستأجرين الساكنين للطبقات الأخرى فإذا كانت عمارة مثلاً تحتوي على خمسة طبقات وكان المؤجر شاغلاً إحدى الطبقات، واحتترقت بكاملها فمن حق المؤجر أن يرجع على مستأجري الطبقات الأربع بعد نزع نصيبه في المسؤولية، ويوزع الباقي على كل واحد من المستأجرين كل بنصيبه من المسؤولية، وفي هذه الحالة فيقع عبء إثبات أن المؤجر محتجز لجزء من العمارة على عاتق المستأجر لمشاركتهم في المسؤولية.<sup>4</sup>

لا يشترط إقامة المؤجر مع المستأجرين أو ساكناً فعلاً في الجزء الذي يخصه بل يكفي أن يكون متردداً عليه من آن لآخر أو خصصه لعمله أو لوضع أشياء فيه أو أن يكون أحد تابعيه

<sup>1</sup> علي علي سليمان، مرجع سابق، ص. 192.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 330.

<sup>3</sup> سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، ط. 4، دار الكتب القانونية، مصر د.س.ن، ص. 416.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. ص. 587-588.

ساكنا فيه أو لأي غرض آخر طالما يمكن القول بوجود منفعة بين المؤجر والمستأجرين، ولا يشترط وجود المؤجر الطبقة التي يشغلها عند حدوث الحريق.<sup>1</sup>

في الأخير نستنتج أن عبء إثبات أن المؤجر يحتل جزء من العقار المحترق يقع على عاتق المستأجرين لانتفاء مسؤوليتهم.<sup>2</sup>

### ثالثاً: حالة الإيجار من الباطن

في بعض الحالات يقوم المستأجر بتصرف يسمى الإيجار من الباطن مما ينجر عنه نشوء علاقة جديدة بينه باعتباره مؤجراً والغير مستأجراً فرعياً، بحيث يستقل ذلك العقد الفرعي عن العقد الأصلي.

ولكن أحيانا يوجد اختلاف فيما بينهما من حيث الشروط ومقدار الأجرة فيلتزم المستأجر الأصلي بالتزامات المؤجر نحو المستأجر من الباطن.<sup>3</sup>

إذ نصت المادة 505 ق.م.ج.<sup>4</sup>، "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك". فيتضح لنا من نص هذه المادة أن التأجير من الباطن أنه عقد يقضي بالتزام مستأجر العين المؤجرة بإعطاء حقه في الإيجار لشخص آخر لينتفع به مقابل بدل إيجاري يدفعه لمدة معينة.

بخلاف التنازل عن الإيجار والذي يقضي بتحويل المستأجر لكافة حقوقه وواجباته إلى مستأجر آخر، فلا يمكن إحداث أي تغييرات على العقد إلا بموافقة المؤجر كتابياً.<sup>5</sup>

يربط المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة يحكمها عقد الإيجار من الباطن وليس العقد الأصلي<sup>6</sup> وحتى لو كانت شروط العقد مخالفة لشروط العقد الأول من حيث الأجرة المتفق عليها أو طوال

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 331.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص. 252.

<sup>3</sup> علي الهادي العبيدي، مرجع سابق، ص. 345.

<sup>4</sup> أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل و متمم..

<sup>5</sup> بسام مجيد سليمان، "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الرافيدين

للحقوق، كلية الحقوق، م 10، جامعة الموصل، العدد 38، 2008، ص. 132.

<sup>6</sup> محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1995، ص. 29.

وقصر المدة.<sup>1</sup> ولا يترتب على عاتق المستأجر من الباطن أي التزامات إلا بمقتضى اتفاق خاص.<sup>2</sup>

إذا لم يوافق المؤجر على ذلك الإيجار من الباطن فيبقى المستأجر الأصلي مسؤولاً تجاه المؤجر. أما إذا صدر قبول من طرف المؤجر على العلاقة الإيجارية فتتسأ علاقة مباشرة بينه والمستأجر من الباطن، فتبرأ ذمة المستأجر الأصلي.<sup>3</sup>

وفقاً لنص المادة 505 من ق.م.ج المذكورة سابقاً أعتبر قبول المؤجر على الإيجار من الباطن لا يلزمه بالتزامات المستأجر الأصلي بل يبقى أجنبياً عن العقد.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني

#### جزاء تحقق مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ووسائل دفعها

مما لا شك فيه أن المستأجر إذا لم يتمكن من إثبات السبب الأجنبي لدفع المسؤولية الواقعة على عاتقه من جراء احتراق العين المؤجرة التي بحوزته بتلك القرائن المذكورة سابقاً، فهو ملزم بتعويض المؤجر عن الأضرار الناجمة عن إخلاله بالتزام المحافظة على العين المؤجرة فتقوم مسؤوليته العقدية سواء كان مستأجراً واحداً أو كانوا عدة مستأجرين اتجاه المؤجر.

اعتماداً لما سبق سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نستعرض في (الفرع الأول) التعويض كجزاء لقيام مسؤولية المستأجر، ونخصص (الفرع الثاني) لوسائل دفع المسؤولية، أما في (الفرع الثالث) سنتناول مدى جواز الاتفاق على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحر

<sup>1</sup> جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع بالإيجار المقاول، ط.3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ص. 269.

<sup>2</sup> محمد أحمد عابدين، مرجع سابق، ص. 29.

<sup>3</sup> جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص. 269.

<sup>4</sup> محاضرات د. محمد د. محمدي، محاضرات في القانون المدني، عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن تعديل القانون المدني، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص. 84.

## الفرع الأول

### التعويض كجزاء لقيام مسؤولية المستأجر

إذا ما تبينت المسؤولية العقدية في حق المستأجر، اعتبر التعويض كأثر لقيام مسؤوليته مما يستدعي علينا التعرض في (الفرع الأول) إلى تعريف التعويض أما في (الفرع الثاني) سنعالج طرق التعويض.

### أولاً: تعريف التعويض L'indemnité

يعرف التعويض بأنه "تغطية الضرر الواقع بالتعدي أو الخطأ، تطبيقاً للمبدأ المقرر في المسؤولية المدنية وهو عدم مقابلة الإلتلاف بمثله".<sup>1</sup>

كما يعرف التعويض أيضاً بأنه ذلك "الجزاء الذي ينجر عن تحقق المسؤولية".<sup>2</sup>

التعويض هو الجزاء الذي يقره القانون على كل شخص ارتكب خطأ سبب إضراراً بالغير.

ويتضح لنا من خلال هذه التعريفات أنه لم يعطي للتعويض تعريفاً يشمل جميع جوانبه.<sup>3</sup>

وهذا ما أكده المشرع بمقتضى المادة 124 من ق.م.ج.<sup>4</sup>، على أنه "كل فعل أيا كان يرتكبه

الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

### ثانياً: أنواع التعويض

إن التعويض من أكثر المواضيع التي أولاها القضاء اهتماماً خاصاً، بمنحه للقاضي

السلطة التقديرية في تقدير التعويض عن الضرر الذي لحق المضرور.

<sup>1</sup> وهبة الزحيلي، نظرية الضمان وأحكام المسؤولية المدنية والجناحية في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، ط.8، دار الفكر، سوريا، 1991، ص.ص. 87-88.

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

<sup>3</sup> عبد الحكم فودة، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1991، ص. 168.

<sup>4</sup> أمر 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

1- التنفيذ العيني

يعد التنفيذ العيني من أحسن طرق التعويض في إصلاح الضرر إصلاحاً كاملاً، وذلك بإعادة العين إلى حالتها الأصلية التي كانت عليها قبل وقوع الحريق فيها.<sup>1</sup>

تطبيقاً للقواعد والمبادئ العامة التي تقوم عليها مسؤولية المستأجر في حالة هلاك وفساد العين المؤجرة بسبب الحريق، فالمستأجر ملزم عند تحقق مسؤوليته عن احتراق العين المؤجرة بإصلاحها وإعادتها إلى حالتها الأولية، أما إذا لم ينفي المسؤولية الواقعة على عاتقه فيلتزم بالتعويض عند تلافها.<sup>2</sup>

فإذا حدث ونشب حريق في العقار المؤجر وكان ذلك راجعاً لسبب أجنبي لا بد للمستأجر فيه كالبراكين والزلازل والعواصف والفيضانات أو خطأ المؤجر أو كان ناتجاً من فعل الغير سواء كانوا أولاده أو زوجته أو ضيوفه، فإن استطع المستأجر من دفع مسؤوليته وإثبات أن الحريق راجع لسبب أجنبي لا يد له فلا يعد ملزماً بإصلاحها وردها إلى ما كانت عليه وقت تسليمها.<sup>3</sup>

وكما أكدت المادة 164 ق.م.ج.<sup>4</sup>، على رجوع القاضي إلى التنفيذ العيني متى أمكن ذلك حيث نصت على أنه "يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين 180<sup>5</sup> و 181<sup>6</sup> على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً".

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص. 153.

<sup>2</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص. 125.

<sup>3</sup> بسام مجيد سليمان، مرجع سابق، ص. 142.

<sup>4</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>5</sup> جاء نص المادة كالتالي: "يكون إعدار المدين بإذاره، أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مرتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر".

<sup>6</sup> جاء نص المادة كالتالي: "لا ضرورة لإعدار المدين في الحالات الآتية:

- إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين،.
- إذا كان محل الالتزام تعويضاً ترتب عن عمل مضر.
- إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق، أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.
- إذا صرح المدين كتابة لا ينوي تنفيذ التزامه.

وفقا لذلك فقد أخذ المشرع الجزائري عن باقي التشريعات بالتعويض العيني تحقيقا للعدالة، فيتم الحكم به في إطار المسؤولية العقدية لأنه الأصل بخلاف المسؤولية التقصيرية التي يتعذر غالبا الحكم بها.<sup>1</sup>

فوجب على المستأجر دفع نفقات إعادة العين إلى أصلها فإذا كان بناءا فيلتزم المستأجر بإعادة بناءه رده إلى حالته الأولية.<sup>2</sup>

مع خصم الفرق في القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم قبل الحريق، وتقدر النفقات وقت الحكم لا وقت حصول الحريق، حتى لا يتحمل المؤجر علو الأسعار ما بين الوقتين ولا يفيد من نزولها، ويجب أيضا أن تخصص قيمة الأبنية والأنقاض التي بقيت بعد الحريق والتي انتفع بها مالك العين المحترقة.

ولا يجوز إجبار "والزام المستأجر بإعادة البناء بنفسه إلا طلب هو ذلك<sup>3</sup>، حتى لو أثبت المؤجر خطأ" في جانبه، وحتى لو كان مشترطا في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي سلمت بها.<sup>4</sup>

كما وجب على المستأجر دفع مقابل العقارات بالتخصص التي هلكت بسبب الحريق، دون المنقولات التي يكون المؤجر قد وضعها في العين دون أن يشملها الإيجار، فهذه لا يسأل عنها المستأجر إلا على أساس المسؤولية التقصيرية وبإثبات الخطأ من جانبه.<sup>5</sup>

إذا تعذر على المستأجر القيام بالتنفيذ وإعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأولية وجب عليه دفع تعويض نقدي يتضمن الخسارة التي لحقت المضرور والريح الذي فاتته.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص. 102.

<sup>2</sup> عبد العزيز سليم، قضايا التعويضات، الطبعة الثالثة، النشر الذهبي للطباعة، د.ب.ن، ص. 225.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، مرجع سابق، ص. 228.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 586.

<sup>5</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص. 247.

<sup>6</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص. 104.



## 2- التعويض النقدي

تمنح السلطة التقديرية للقاضي في تقديره لقيمة التعويض الناتج عن احتراق العين المؤجرة، فيراعي في تقديره للتعويض ما لحق المؤجر من خسارة وما فاتته من كسب.<sup>1</sup>

وفقا لما جاء في نص المادة 821 من ق.م.ج.<sup>2</sup>، على أنه: "... ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، يشترط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوفاه ببذل جلها معقول"<sup>3</sup>.

ويتضح لنا من نص هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يعطي السلطة التقديرية للقاضي في تقديره لقيمة التعويض حسب اعتباراته الشخصية بل ارتكازها على معيارين أساسيين الخسارة التي لحقت المؤجر والكسب الذي فاتته بشرط أن يكون نتيجة طبيعية للفعل الضار.<sup>4</sup>

فالكسب الفائت هو مجرد التأخر في إستيفاء المنفعة، فمن المفروض على المستأجر أن يدفع للمؤجر الأجرة التي فاتت عليه خلال المدة اللازمة لإعادة العين إلى أصلها، وأيضا الأجرة عن الفترة التي تكون فيها العين خالية بعد إعادتها في حالتها الأولية إلى أن تؤجر.

<sup>1</sup> منير قزمان، التعويض المدني في ضوء الفقه والقضاء، ط.1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص. 101.

<sup>2</sup> أمر 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>3</sup> - المادة 182 من ق.م.ج. تقابها المادة 1149 ق.م.ف.

<sup>4</sup> - حسين علي الدنون، الوجيز في النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، ج.1، دار وائل، د.ب.ن، 2002، ص.

## الفرع الثاني

### وسائل دفع مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

باعتبار أن المشرع الجزائري قد أسس مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة على الخطأ، المقترض، وبهذا فإنه لا يستطيع هذا الأخير نفي المسؤولية عنه، إلا إذا اثبت أن الحريق لا يرجع إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم، وإنما حدث بسبب أجنبي لا يد له فيه.

وبناء على ذلك، سنتطرق (أولاً) إلى تعريف السبب الأجنبي، أما (ثانياً) سنبين صور السبب الأجنبي.

#### أولاً: تعريف السبب الأجنبي

لم يعرف المشرع الجزائري السبب الأجنبي، وإنما ذكر بعض مواصفاته وصوره، فالمادة 127 ق. م. ج<sup>1</sup>، أشاءت إلى ذلك السبب الذي نشأ عنه الضرر والذي لا يد للشخص المسؤول فيه، أي عدم نسبه إلى المسؤول كالحادث الفجائي أو القوة القاهرة أو خطأ المضرور أو خطأ الغير والمادة 138 ف/2 ق. م. ج<sup>2</sup>، أشارت إلى السبب غير المتوقع أنشأ الضرر مثل عمل الضحية، أو عمل غير، الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.<sup>3</sup>

وفي ظل غياب تعريف المشرع للسبب الأجنبي قام الفقه بمحاولة تعريفه، وقبل التطرق إلى التعريف الفقهي للسبب الأجنبي من خلال تحديد المقصود من هذا اللفظ ... ولعل أول ما يتبادر إلى الأذهان عندما نسمع عبارة السبب الأجنبي تيقننا من وجود سبب طارئ أحدث الضرر، لا يرجع إلى الحارس أو إمكانية نسبة الضرر إلى غير حارس<sup>4</sup> الشيء غير أن هناك بعض الاختلافات في التعاريف المقترحة من طرف الفقه ولقد اقتصرنا بعض التعاريف الفقهية على

<sup>1</sup> جاء نص المادة كالتالي: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث، أو القوة الفاصلة أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بالتعويض الضرر ما لم يوجد نص قانوني اتفاق يخالف ذلك.

<sup>2</sup> جاء نص المادة كالتالي: " يعفى من هذه مسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يتوقعه ، مثل عمل ضحية ، أو عمل الغير .أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة".

<sup>3</sup> فيلاللي علي، التزامات الفعل المشتق للتعويض، ط.3، موفم للنشر الجزائري، 2012، ص. 326.

<sup>4</sup> مصطفى العوجي ، القانون المدني المسؤولية المدنية، ج.2، ط.2 ، منشورات الحبي الحقيقة ، بيروت، 2004 ، ص. 154.

ذكر صور السبب الأجنبي دون تعريفه كقول علي علي سليمان " فالسبب الأجنبي طبقا لهذا النص هو القوة القاهرة أو الحادث الفجائي وخطأ الغير".<sup>1</sup>

ومن جهته عرفه الأستاذ سليمان مرقس السبب الأجنبي بأنه "كل فعل أو حادث معين لا ينسب إلى المدعى عليه ويكون قد جعل منع وقوع الفعل الضار مستحيلا".

ويعرفه إبراهيم الدسوني بأنه " كل واقعة تنسب في تدخل - الشيء - السيارة في الحادث وتحقيق الضرر تبعا لذلك ولا يمكن إسنادها إلى الحارس ومسألته عنها".<sup>2</sup>

كما عرفه الدكتور محمود جمال الدين زكي " بأنه أمر غير منسوب إلى المدين أدى إلى الضرر الذي لحق المدين".

وعرفه الدكتور محمد كمال مرسى بأنه " حادث ليس من فعل المسؤول المطالب بالتعويض يكون سبب إحداث الضرر".<sup>3</sup>

وهناك تعاريف أخرى مقدمة للسبب الأجنبي من بينها<sup>4</sup> " أن السبب لأجنبي هو كل حادث لا ينسب إلى فعل المسؤول<sup>5</sup> أو هو كل "فعل أو حادث لا يد له فيه ويكون هذا السبب قد جعل منع وقوع العمل الذي جعل الضرر مستحيلا"<sup>6</sup>.

### ثانيا: صور السبب الأجنبي

إن السبيل الوحيد ليدفع المستأجر عن نفسه المسؤولية، هو نفي المسؤولية على عاتقه، بأن يثبت أن لا يد له في إحداث الحريق، وأن سبب وقوع الحريق هو السبب الأجنبي.

<sup>1</sup> فيلاللي علي ، مرجع سابق ،ص. 327.

<sup>2</sup> مصطفى العوجي ، مرجع سابق ص. 156.

<sup>3</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق،ص. 126.

<sup>4</sup> ومهما يكن من أمر اختلاف الفقهاء في تعريف السبب الأجنبي، فإن هذه التعاريف تصب في معنى واحد لا يتخلف في شيء عما يبدو ظاهرا من نص المادة 166 من القانون المدني السوري من أنه "كل أمر لا يد للمدعي عليه فيه، ويكون هو السبب في إحداث الضرر ويترتب عليه انتفاء مسؤولية المدعي عليه كليا أو جزئيا.

<sup>5</sup> فيلاللي علي، مرجع سابق،ص. 128.

<sup>6</sup> زروقي الطيب، دفع المسؤولية العقدية بالقوة القاهرة، بحيث لنيل دبلوم ماجستير، العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية والسياسية ، جامعة الجزائر، 1978،ص. 40.

### 1- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يقم بتعريف القوة القاهرة أو الحادث الفجائي لذلك تدخل الفقه والقضاء وقاموا بتعريفه ، وقد إكتفى المشرع بالإشارة إليها في نص المادة 127<sup>1</sup> من ق.م.ج التي تنص على ما يلي " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه ، كحادث مفاجيء أو قوة قاهرة ، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك " .

يعرف الفقه<sup>2</sup> والقضاء القوة القاهرة على أنه كل حادث خارجي عن الشيء لا يمكن للمدين توقعه ولا يمكن له دفعه، مثال ذلك الفيضانات، الزلازل، الحروب.

وهناك من يخلط بين القوة القاهرة أو الحادث الفجائي<sup>3</sup> والسبب الأجنبي، والحقيقة أنهما صورة من صور السبب الأجنبي، بحيث أن السبب الأجنبي تغيير عام يشمل القوة القاهرة، كما يشمل خطأ المضرور وخطأ الغير.<sup>4</sup>

ويضاف إلى ما قيل أن القوة القاهرة والحادث والفجائي حضي بتعريفات مختلفة نذكر منها: تعريف الأستاذ سليمان مرقص " الحادث الفجائي والقوة القاهرة تغييران مختلفان يدلان على معنى واحد يقصد به أمر غير متوقع حصوله وغير ممكن تلافيه يجبر الشخص الإخلال بالالتزام".

وأيضاً تعريف الشقيقتين مازو " هي واقعة مجهولة غير ممكن توقعها ولا دفعهما<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.  
<sup>2</sup> لقد اختلف الفقهاء حول تحديد مدلول عبارة القوة القاهرة، إذا هناك من الفقهاء من يعتبرهما تعبيران على معنى واحد، وهناك من يعتبرهما شيئان مختلفان، والرأي الراجح يقول أنهما لفظان لمسمى واحد.

<sup>3</sup> هنالك أقلية من الفقه ميزت بين القوة القاهرة والحادث الفجائي فعرّفوا الحادث الفجائي بأنه أمر داخلي يتمثل بنشاط المدعي عليه كانهفجار آلة أو خروج قطار من قضبان السكك الحديدية بخلاف القوة القاهرة التي اعتبرها أنها أمر يتصل مع نشاط المدعي عليه فهو خارجي كالفيضانات، الزلازل والبراكين.

<sup>4</sup> محمد لبيب شنب، المسؤولية عن الأشياء، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2009، ص. 260-259.

<sup>5</sup> مصطفى العوجي، مرجع سابق، ص. 168.

ويشترط الفقه في القوة القاهرة باعتبارها سبب لدفع المسؤولية ثلاثة شروط كما نظم الفقه القانوني القوة القاهرة من حيث آثارها.

#### أ- شروط القوة القاهرة أو الحادث الفجائي

يشترط في القوة القاهرة أو الحادث الفجائي توافر مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

##### \* شرط عدم إمكانية التوقع *Imprévisible*

يعرف عدم إمكانية التوقع، أن سبب الحادث باغت الحارس، ولم يترك له فرصة معقولة ليتخذ أثناءها التدابير اللازمة، لدفع وتلاقي الحادث، ولهذا الفقه قد سلم بأن العلم بوقوع واقعه ما لا يخلع عن الحادث صفة عدم إمكانية التوقع.<sup>1</sup>

لقد نص المشرع الجزائري على شرط عم إمكانية التوقع في نص المادة 138 ف/2 ق م.ج،<sup>2</sup> التي تنص "يعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يتوقعه، مثل عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة".

ويجب أن يكون شرط عدم إمكانية التوقع يعتمد على معيار موضوعي لا شخصي، ولا يكفي أن يكون الحادث مما لا يمكن للمستأجر بالذات أن يتوقعه بل يجب أن يكون عدم الإمكان قائما بالنسبة لأي مستأجر عادي إذا وجد في نفس الظروف الخارجية للمدعى عليه.<sup>3</sup>

وهناك من يرى أنه لا يكفي اعتبار الرجل العادي فقط بل يجب أن يكون الحادث الفجائي أو القوة القاهرة غير متوقعين من أشد الناس حيطة وحرصا وأن يكون عدم التوقع مطلقا لا نسبيا.<sup>4</sup>

وهو نفس ما ذهب إليه السنهوري، فإنه لا يكتفي بالشخص العادي بل يتطلب أن يكون عدم إمكان التوقع أشد الناس يقظة وبصرا بالأمر.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> مصطفى العوجي، مرجع سابق، ص. 176.

<sup>2</sup> أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>3</sup> محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص. 261.

<sup>4</sup> عبد المجيد زعلاني، موسوعة القانون المدني الجزائري، طبعة مصغرة، دار بيرتي للنشر، الجزائر، 2009، ص. 261.

<sup>5</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، م2، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ط.3، منشورات الحلبي، لبنان، 2000، ص. 878.

وعدم إمكان التوقع قد يكون أحيانا مرتبطا بندرة الحادث وقله حدوثه كالزلازل ، لكن هذا ليس بقاعدة عامة مطلقة ، فهذا ليس شرطا حتى يعتبر الحادث غير متوقع، بل الحادث يكون غير متوقع عندما لا يكون أي سبب خاص للقول أنه سيحدث.<sup>1</sup>

### \* شرط عدم إمكانية الدفع Irrésible

لا يكفي في القوة القاهرة أو في الحالة الفجائية، أن يكون الحادث غير ممكن التوقع فحسب ، بل وأن يكون غير ممكن المقاومة أو الدفع ، وفي هذا الشأن ذهب الأستاذ مازو إلى القول "بأن عدم إمكانية الدفع تتحقق متى أفلح الحارس في إثبات استحالة التصرف بخلاف ما نصرف أي على الحارس أن يثبت استحالة تنفيذ التزامه بالحراسة.<sup>2</sup>

ولقد ذكرت المادة 138 ف/2 ق.م.ج<sup>3</sup>، شرط عدم إمكان التوقع ولم تذكر شرط عدم إمكان الدفع، وهذا يعتبر خطأ من المشرع لم يقصده لأن المشرع لم يكن مكتفيا بشرط عدم التوقع ،فلا يكفي في القوة القاهرة أو الحادث الفجائي أن يكون الحادث غير ممكن التوقع فحسب ، بل يجب أن يكون غير ممكن المقاومة أو الدفع .

أما عن المعيار المعمول به في تحديد عدم إمكانية الدفع هو نفسه المعمول به في عدم إمكانية التوقع أي المعيار الموضوعي، وينظر في عدم إمكانية الدفع بالنسبة للمستأجر إلى الشخص العادي الموجود بذات الظروف التي وجدها.

تجدر الإشارة إلى أن هنالك شرط آخر أجنبي إلى شرطي عدم إمكانية التوقع وعدم إمكانية الدفع أضافه القضاء الفرنسي إلى جانب هاذين الشرطين وهو شرط خارجية سبب الحادث<sup>4</sup>. Extériorité.

<sup>1</sup>فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص. ص. 176-177.

<sup>2</sup>مصطفى العوجي، مرجع سابق، ص. 169 .

<sup>3</sup>أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>4</sup>فاضلي إدريس، مرجع سابق، ص. 178.

يقصد به أن لا ينسب الحادث الذي ينتج الضرر بسبب قوة القاهرة إلى المستأجر، أي أن يكون نتيجة فعله أو فعل من يشملهم برقابته ورعايته، أو من فعل أحد تابعيه، فإن كان الحادث نتيجة خطأ المشمولين برعايته فلا يستطيع التمسك بالقوة القاهرة مدعياً أن الحادث نتيجة خطأ المشمولين برعايته فلا يستطيع التمسك بالقوة القاهرة مدعياً أن الحادث لم يكن من فعله، فمسؤوليته قائمة، ولا يعتبر الحادث أجنبياً عن المستأجر.

كما يشترط في الفعل لكي يعتبر قوة القاهرة، أن يكون أجنبياً عن الشيء ذاته، أي أن لا يكون متصلاً بتكوينه أو تركيبه أو لوجود عيب فيه حتى لو كان العيب خفياً.<sup>1</sup>

وهكذا فإن شرط الخارجية في القوة القاهرة، لا يعني أن يكون الحادث أجنبياً لا يرتبط مصدره بالشيء فحسب، بل يجب أن يكون أجنبياً عن المستأجر.<sup>2</sup>

وفي الأخير نقول أنه متى تواجدت هذه الشروط في القوة القاهرة أو الحادث الفجائي إنتقت مسؤولية المستأجر بشرط أن لا يكون مخطئاً، إما من حيث الإثبات فإنه ملزم بإقامة الدليل على وجود هذه الشروط.

### ب- آثار القوة القاهرة

متى ثبت أن الضرر قد نتج كلياً عن القوة القاهرة، اعتبرت هذه الأخيرة السبب المنشئ له، بالتالي يعفى المدعي عليه (المستأجر) من المسؤولية، فالقوة القاهرة تنفي علاقة السببية بين فعل المدعي عليه والضرر، أما إذا اشترك خطأ المدعي عليه مع القوة القاهرة، فإن المدعي عليه (المستأجر) يسأل كلياً عن الضرر، وهذا الحكم ذاته في حالة ارتكاب المدعي عليه خطأ، ولا يكون هناك محل للحديث عن القوة القاهرة وتكون المسؤولية على عاتق المدعي عليه (المستأجر).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص.ص. 288-289.

<sup>2</sup> عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص. 261.

<sup>3</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص. 135.

وعبء إثبات القوة القاهرة يقع على عاتق المستأجر، إذ أن المضرور بإثباته تدخل الشيء في حدوث الضرر ، قد جعل قيام مسؤولية المستأجر عن الحريق إذا جاء هذا الأخير وادعى عدم مسؤوليته، يتعين عليه أن يثبت وجه إعفائه<sup>1</sup>.

## 2- فعل المضرور Faute de la victime

لقد نصت المادة 138<sup>2</sup> من ق.م.ج على فعل المضرور، واعتبرته من أهم الصور التي تقوم بدور هام في نظرية السبب الأجنبي، ويعفي من المسؤولية عن الحريق ، كما نصت عليه المادة 127 من نفس القانون<sup>3</sup>.

والمقصود بخطأ المضرور هو الانحراف في السلوك المألوف عن سلوك الرجل العادي أي أن يتطلب فعلا غير مشروع ، وهذا الأخير يكفي لجعل المضرور خاطيء<sup>4</sup>.

وعليه ليتخلص المستأجر من مسؤوليته يشترط أن يكون فعل المضرور هو السبب الوحيد في إحداث الضرر، ومثال ذلك إن يكون فعل المضرور هو السبب الذي أدى إلى نشوب الحريق.

أما إذا لم يكن فعل المضرور هو السبب الوحيد في إحداث الضرر، ولكنه اشترك مع فعل المستأجر مما أدى إلى نشوب الحريق، وهنا تقسم المسؤولية طبقا لجسامة الخطأ وترك ذلك لقضاء الموضوع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص. 264.

<sup>2</sup> أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>3</sup> ناصر محمد عبد الله سلطان، المسؤولية عن فعل الأشياء التي تتطلب عناية خاصة والآلات الميكانيكية، في ضوء قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات ومقارنة بالقانون المدني المصرية، ط.1، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان، 2005، ص. 200.

<sup>4</sup> يوسف فتيحة، السبب الأجنبي المعفى من المسؤولية التقصيرية عن الأشياء غير الحية ق.م.ج، رسالة لنيل درجة دكتوراة دولة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص. 138.

<sup>5</sup> عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية التقصيرية عن الأشياء الفعل الضار(أساسها وشروطها)، نظرية الالتزام في ضوء القانون المدني، ط.1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2002، ص. 175.



### 3- فعل الغير Faute d'un tiers

يعرف الغير على أنه الشخص المتسبب في الضرر والذي يكون أجنبيا عن المدعى عليه، بمعنى أن لا يكون هذا الأخير مسؤولا عنه<sup>1</sup> معنى فعل الغير هو مساهمة هذا الغير في إحداث الضرر مما يسقط المسؤولية عن المستأجر<sup>2</sup> ولا يعتبر من الغير الأشخاص المذكورين في المادتين 134<sup>3</sup> و 136<sup>4</sup> من ق.م.ج، أي لا يمكن اعتبار الشخص الخاضع للرقابة بالنسبة لمتولي الرقابة، ولا التابع بالنسبة للمتبوع، وبعد عمل الغير أو خطئه سببا أجنبيا متى كان غير متوقع وغير ممكن الدفع مثله القوة القاهرة.<sup>5</sup>

وعليه إذا لم يكن فعل الغير معفيا من المسؤولية إعفاء كلياً بأن يكون هو السبب الوحيد في إحداث الضرر وتوافرت فيه صفتا القوة القاهرة (عدم إمكانية التوقع والدفع) فإن المدعى عليه (المستأجر) يلزم بدفع كل التعويض على أن يكون له الحق في الرجوع على الغير إن كان فعله خاطئاً أما إذا لم تتوافر في فعل الغير صفتا القوة القاهرة، ففي هذه الحالة يكون فعل الغير قد تزامن مع فعل المستأجر، ويكون أمام مسؤولين متعددين ويكونون ملزمين بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض<sup>6</sup>، حيث نصت المادة 126 من ق.م.ج<sup>7</sup>، "إذا تعدد المسؤولين عن عمل ضار، كانوا متضامنين في التزاماتهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلا إذا عين القاضي نصيب منهم كل منهم في التعويض".

ويتضح من ذلك أن المستأجرين متضامنين فيما بينهم بالتساوي ويتم إعفاء الغير الذين هم تحت مسؤولية المستأجر سواء (أولاده، زوجته، تابعية) ويأتي هذا الإعفاء ضمن قرار المحكمة

<sup>1</sup> فيلالي علي، مرجع سابق، ص. 333.

<sup>2</sup> عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص. 279.

<sup>3</sup> جاء نص المادة 134 كالتالي: "كل من يجعليه قانونا واتفاقا رقابة شخص في حاجة إلى الرقابة بسبب قصده، أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية، يكون ملزماً بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص للغير بفعله الضار".

<sup>4</sup> جاء نص المادة كالتالي " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعة بفعله الضار من كان واقعا منه في حالة تأديه وضعيته أو بسببها أو بمناسبتها".

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص. 121.

<sup>6</sup> محمود جلال حمزة، مرجع سابق، ص.ص. 137-138.

<sup>7</sup> يقابل هذه المادة في القانون السوري المادة 170 "إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار، كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في التعويض".

العليا الصادر بتاريخ 15/03/1988 الذي أتى فيه "متى كان المقرر قانونا أن الأحكام والقرارات الصادرة من الجهات القضائية المختصة، يجب أن تشمل على أسباب مبررة لمنطوقها وتكون تلك الأسباب هي أساس الحكم ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد قصورا التسبب. ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما أدانوا المتهم بالخطأ في التسيير مما أدى إلى انتقال الحريق من شاحنة في الحظيرة، إلى المنقولات المجاورة وتضررها، رغم أن المتهم قد بذل العناية اللازمة لتفادي انتشار الحريق، وعليه فإن القضاة اعتبروا قرارهم تقصير في التسبب.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث

#### مدى جواز الاتفاق على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق

يمكن لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة أن يطرأ عليها تعديل، لأن هذه المسؤولية ليست من النظام العام، فيمكن التشديد والتخفيف من مسؤولية المستأجر. ففي حالة التشديد أن يتفق المؤجر مع المستأجر على أن يعتبر المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة حتى ولو تم نفيها بإثبات السبب الأجنبي، فيكون هذه الاتفاق بمثابة تأمين للمؤجر عقده مع المستأجر.

ويمكن للمؤجر أن يشترط على المستأجر في حالة عدم تحقق المسؤولية العقدية، تعويض جميع الأضرار حتى غير المتوقعة.

كما يجوز الاتفاق على التخفيف من مسؤوليته، بأن يشترط أن لا يكون مسؤولا عن احتراق العين المؤجرة إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل الحريص في المحافظة عليها، فتكون مسؤوليته في

<sup>1</sup>قرار المحكمة العليا، ملف رقم 49756، مؤرخ في 15/03/1988، المجلة القضائية، العدد الثالث، 1991، ص.233. نقلا عن ساعيد فيشوش.

هذه الحالة مساوية لمسؤوليته عن هلاك العين بغير الحريق، كما يمكن له أن يشترط عدم مسؤوليته عن أعمال تابعيه.<sup>1</sup>

كما يمكن للمستأجر أن يشترط إعفاءه من المسؤولية، فلا يكون مسؤولاً " أصلاً " عن الحريق حتى ولو لم يتمكن من إثبات قيامه بالعناية اللازمة، بل حتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه مادام هذا الخطأ ليس عمداً أو خطأ جسيماً صادراً منه شخصياً، إذ يمكن أن يشترط إعفاءه من المسؤولية عن خطأ تابعيه.

أما في حالة وجود شك ضد من وجد الاتفاق لمصلحته، جاز التوسع في تفسير هذا الاتفاق،<sup>2</sup> فإذا ما اشترط المؤجر مسؤوليته عن الحريق في كل الأحوال، اعتبر الشرط بأنه مجرد تأكيد لمسؤولية المستأجر العقدية، ويمكن له أن ينفي المسؤولية عن عاتقه إذا أثبت السبب الأجنبي.

ولا يكون هناك اتفاق ضمني على إعفاء المستأجر من مسؤوليته، بمجرد تأمين المؤجر على العين المؤجرة من الحريق، حتى لو اشترط على المستأجر أن يقوم بدفع أقساط التأمين.

إذ يجوز أن يجمع المؤجر بين مسؤولية المستأجر عن الحريق وبين التأمين من الحريق، وبأقساط يدفعها المستأجر.

أما في حالة تأمين المؤجر على العين المؤجرة من الحريق واشترط على شركة التأمين ألا ترجع على المستأجر، فإن ذلك يعتبر نزولاً ضمنياً من المؤجر عن حقه في الرجوع على المستأجر إذا اندلعت النار في العين المؤجرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عبد الحكم فودة، آثار الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية، ط.1، منشأة المعارف، الإسكندرية

1994، ص. 432.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 329.

<sup>3</sup> عبد الحكم فودة، مرجع سابق، ص. 433.

## المبحث الثاني

### التأمين من المسؤولية المدنية عن حريق العين المؤجرة

يعد عقد التأمين من ضمن أهم العقود التي أولى لها الوقت الحاضر اهتماما خاصا، ولكن في ظل التنوع في الاتساع في نطاق مسؤولية الإنسان قد لا يسعف واجب الاحتراز و الوقاية و الاحتياط من قيام مسؤولية الإنسان في مواجهة الغير ، فكان لا بد من إيجاد وسيلة قادرة على مواجهة احتمال قيام مسؤوليته عن ضمان الأضرار التي لحقت بالغير التي يسأل عنها بحكم القانون و لا شك ما يوفره نظام التأمين للإنسان كوسيلة فعالة لدرء تبعه هذه الأخطاء فإزداد اللجوء للتأمين .

ولد التأمين كفكرة تعاونية من خلال قيام مجموعة من الأفراد بالتعاون فيما بينهم بتحمل الضرر الذي يحل بأحدهم نظير اشتراكهم بحصص نقدية قابلة للتغيير ، تكون في مجموعها رأس المال الذي يستقطع منه ما يكفي لجبر الضرر، و ذلك بهدف إيجاد وسيلة ما للتخفيف من آثار الكوارث و الأخطاء التي تحل بأحدهم .

ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام تأمين المسؤولية في القسم الخامس من الفصل الثاني من الباب الأول من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم تحت عنوان تأمينات المسؤولية .

عليه ننتقل في ( **المطلب الأول**) إلى تعريف عقد التأمين و أقسام التأمين من المسؤولية المدنية للمستأجر ، وفي ( **المطلب الثاني**) أحكام تأمين المسؤولية المدنية للمستأجر .

### المطلب الأول

#### تعريف عقد التأمين و أقسامه

يعتبر عقد التأمين وسيلة عملية يتمكن الإنسان من خلاله من تعويض الخسائر التي قد تصيبه، فظهرت عدة تقسيمات جديدة للتأمين بحيث أصبح التأمين جزء هاما من النشاط الاقتصادي في الحياة المعاصرة و ركيزة أساسية من ركائز الاقتصاد القومي.

منه سنيين من خلال هذا المطلب في ( الفرع الأول ) تعريف عقد التأمين ثم في ( الفرع الثاني ) أقسام التأمين المسؤولية المدنية .

### الفرع الأول

#### تعريف عقد التأمين

لدراسة عقد التأمين يتوجب علينا التطرق إلي (أولا) تعريفه من الناحية الفقهية، و(ثانيا) تعريفه من الناحية القانونية.

#### أولا : التعريف الفقهي

لقد تعددت التعريفات الفقهية بشأن التأمين نظرا لتعدد الجوانب التي يتضمنها نظام التأمين بالإضافة إلى تعدد وظائفه ، فقد عرفه البعض كما يلي "عقد التأمين بموجبه يؤمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق به من جراء رجوع الغير عليه بالمسؤولية"<sup>1</sup>.

كما يعرف أيضا بأنه " وسيلة لتعويض الفرد عن الخسارة المالية التي تحل به نتيجة لوقوع خطر معين و ذلك بواسطة توزيع هذه الخسارة على مجموعة كبيرة من الأفراد يكون جميعهم معروفين لهذا الخطر، و ذلك بمقتضى اتفاق سابق "<sup>2</sup>.

يتضح من التعريف أن عقد التأمين من المسؤولية يقوم بوظيفة أساسية، و هي أنه تأمين يغطي الأضرار التي تلحق بالمؤمن له من جراء تحقق مسؤوليته تجاه الغير.

<sup>1</sup>- محمد كامل مرسى ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، عقد التأمين ، ج.3، منشأة المعارف، الإسكندرية 2005، ص. ص. 403 - 404.

<sup>2</sup>- أبو القاسم النقبي ،التأمين بين القانون و الشريعة ، ط.1، دار الهدى، لبنان، 2004، ص. 15.

ثانياً: التعريف القانوني

لم يرد أي تعريف بخصوص عقد التأمين في قوانين التأمين الجزائرية السابقة، وعليه يرجع تعريفه إلى نص المادة 619 ق.م.ج.<sup>1</sup>، حيث عرفت التأمين كما يلي: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

وعرفه القانون المدني المصري الجديد في المادة 747 منه على النحو التالي: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك في نظير قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

من جهته عرف القانون المدني الأردني بمقتضى المادة 920 منه بأنه: "التأمين عقد يلتزم به المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث المؤمن ضده، أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل مبلغ محدد أو أقساط دورية يؤديها المؤمن له للمؤمن".

<sup>1</sup>أمر رقم 74-15 المؤرخ في 30/01/1974، المتعلق بإلزامية التأمين على السيارات وبنظام تعويض الأضرار، ج.ر.ج. عدد 15، الصادر بتاريخ 19/02/1974، المعدل والمتمم بالقانون رقم 88-31 المؤرخ في 19/07/1988، ج.ر.ج. عدد 29، الصادر بتاريخ 20/07/1988.

علماً أن المادة 2 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات نجدها في هذا الصدد تحليلنا فقط إلى أحكام المادة 619 من القانون المدني بقولها التأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني بأنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى"، فالمادة أعادت نفس التعريف الوارد ضمن المادة 619 من القانون المدني الجزائري ولم يصف شيئاً جديداً.

## الفرع الثاني

### أقسام التأمين من المسؤولية المدنية

تتمثل فكرة التأمين من المسؤولية بوجود شخص ما يخشى أن يكون مسؤولاً عما يصيب الغير من ضرر فيقوم بإبرام عقد تأمين ينقل بموجبه تبعه تعويض ذلك الضرر عن كاهله إلى طرف آخر يرضى بذلك وهو المؤمن.

عليه فالغرض من التأمين من المسؤولية هو جبر الضرر الذي يصيب المؤمن له في ذمته المالية نتيجة انشغالها بدين المسؤولية التي يسأل عن أدائها تجاه الغير المضرور. والمراد هنا المسؤولية المدنية، أما المسؤولية الجزائية فلا يجوز التأمين منها حتى ولو كانت مجرد غرامة مالية.

### أولاً: التأمين الإختياري

يجسد التأمين الإختياري الأصل الحقيقي لمفهوم عقد التأمين من المسؤولية والذي يترك فيه للأفراد الحرية في إبرامه وتنظيمه وذلك بما لا يتعارض مع إرادة المشرع، ويكون الهدف منه حماية المصالح الشخصية لأطرافه وهو بطبيعته يشمل معظم الحالات التي يجوز التأمين عليها من المسؤولية، كالتأمين من المسؤولية من النشاط المهني وتأمين صاحب العمارة عن حوادث المصاعد، وتأمين المستأجر من مسؤوليته عن حريق العين المؤجرة... إلخ<sup>1</sup>

### ثانياً: التأمين الإلزامي

إن التأمين الإلزامي من المسؤولية قد فرضه المشرع استثناءً على القواعد العامة وذلك بغرض تحقيق جملة من الأهداف والمقاصد الاجتماعية التي تخرج عن إطار المصالح الشخصية للمؤمن والمؤمن له، ويكون دائماً محصوراً في حالات معينة يحددها المشرع بقوانين وأنظمة خاصة، ومن أبرز أنواعه التأمين الإلزامي من المسؤولية الناجمة عن حوادث السير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> موسى جميل النعيمات، النظرية العامة للتأمين من المسؤولية المدنية، ط.1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 2006، ص. 10.

<sup>2</sup> توفيق حسن فرج، أحكام الضمان (التأمين) في القانون اللبناني، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص. 80.

## المطلب الثاني

### أحكام تأمين المسؤولية المدنية للمستأجر

تختلف طريقة تأمين مسؤولية المستأجر المدنية عن طريق بحسب ما إذا كان المسكن المؤجر يشغله مستأجر واحد أو عدة مستأجرين.

فإذا كان المسكن المؤجر يشغله مستأجر واحد فيكون مسؤول عن جميع الأضرار التي تصيب العين المؤجرة من جراء الحريق وبالتالي يلتزم بالتأمين على قيمة إعادته، أما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد فيكون كل واحد منهم مسؤول عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله. منه سنتعرض في خلال هذا المطلب في (الفرع الأول) إلى التزام المستأجر المؤمن له في إطار عقد التأمين من المسؤولية، وتبيان في (الفرع الثاني) التزام المؤمن في عقد التأمين من المسؤولية المدنية، ثم في (الفرع الثالث) نخصه لاستحقاق تعريف التأمين من المسؤولية المدنية للمستأجر.

### الفرع الأول

#### التزام المستأجر المؤمن له في إطار عقد التأمين من المسؤولية المدنية

يلتزم المستأجر في إطار عقد التأمين بعدة التزامات تقع على عاتقه منه سنتطرق (أولاً) إلى الإدلاء بالبيانات اللازمة للتعاقد، ثم (ثانياً) دفع القسط أما (ثالثاً) تبليغ المؤمن تحقق الخطر.

#### أولاً: الإدلاء بالبيانات اللازمة عند التعاقد

تنص المادة 1/15 من الأمر 07-95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم كما يلي: "يلزم المؤمن له بالتصريح عند اكتتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة تسمح بتقدير الأخطار التي يتكفل بها"<sup>1</sup>.

يتعين على المستأجر المؤمن له أن يقدم هذه البيانات وقت إبرام عقد التأمين فيجب أن يكون المؤمن محيطاً في هذا الوقت كل الإحاطة بجسامة الخطر الذي يؤمنه حتى يكون عن بينة في قبول التأمين وفي مقدار القسط.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أمر رقم 07-95، المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 1248.



تلجأ شركات التأمين إلى الحصول على هذه البيانات والمعلومات من خلال نماذج الاستثمارات مطبوعة تتضمن أسئلة محددة يجيب المؤمن له عليها بكل وضوح وأمانة.

لا يقف التزام المؤمن له عند حدود الإعلان عن وجود المخاطر عند انعقاد العقد، بل يستمر التزامه أثناء تنفيذ العقد وذلك بالإخطار عن كل ظرف من شأنه أن يؤدي إلى زيادة المخاطر أو تفاقمها ويقصد بالتفاقم الخطر ازدياد احتمالات حدوثه أو ازدياد احتمالات جسامته، نتيجة لظروف استجدت بعد إبرام العقد أو أثناء سريانه، بحيث يترتب على ذلك بأن يظهر الخطر على حالة لو كان موجود وقت إبرام العقد لامتنع المؤمن عن التعاقد أو لما تعاقد إلا نظير مقابل أكبر.<sup>1</sup>

### ثانيا: دفع القسط

قسط التأمين هو المقابل الذي يدفعه المؤمن له للمؤمن لتغطية الخطر المؤمن منه<sup>2</sup> ويقدر على أساس احتمال وقوع الخطر من جهة ودرجة جسامته من جهة أخرى وهذا ما يصطلح عليه في مجال التأمين بالقاعدة النسبية يتم تحديد زمان الوفاء بالقسط وفقا لاتفاق المؤمن له في عقد التأمين، وفي هذا الصدد تنص المادة 2/15 من الأمر 95-07 المؤرخ في 1995/04/25 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم كما يلي: "... يدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها".

غير أنه أصبح من ضمن الشروط المألوفة في وثائق التأمين الشرط الذي يقضي بضرورة الوفاء بالقسط مسبقا بحيث تحصل شركات التأمين على ما يكفل لها تغطية الخطر قبل تحمله عبئه.<sup>3</sup>

أما بالنسبة لمكان دفع القسط فلا يوجد في قانون التأمينات الصادر بموجب الأمر رقم 95-07 نص خاص يشير إلى ذلك، ولذا يستند في هذا المجال على هذه القواعد العامة الواردة

<sup>1</sup> أحمد شرف الدين، أحكام التأمين، الطبعة الثالثة، د. د. ن، د.س. ن، ص. 212.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 1144.

<sup>3</sup> ابراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول (الأحكام العامة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر

1985، ص. 205.

في المادة 282 ف/ 2 ق.م.ج<sup>1</sup> ، التي تنص كما يلي: "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة".

تطبيقاً لذلك يتم الوفاء في موطن "المؤمن له"، باعتباره المدين بقيمة القسط، وشركة التأمين هي الدائن، وهي تسعى من خلال فروعها إلى موطن المدين لتحصيل القسط المستحق، وفي جميع الحالات يجوز لطرفي عقد التأمين الاتفاق على أي مكان آخر يتم فيه دفع القسط.

### ثالثاً: تبليغ المؤمن تحقق الخطر

ألزم المشرع بمقتضى المادة 15 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المؤمن له بإبلاغ المؤمن بوقوع الحدث، وبجميع الظروف التي أحاطت به والنتائج المترتبة عنه والمعلومات المتعلقة بجسامته كما يلتزم أيضاً بتقديم الوثائق التي تثبت تحقق الحدث في ظرف زمني لا يتعدى 7 أيام إلا في حالة قوة قاهرة أو حالة طارئة.

يتم الإبلاغ بالحدث بأية طريقة، فقد يتم كتابة أو شفاهة عن طريق مكالمة هاتفية أو بحضور المؤمن شخصياً إلى مقر المؤمن، ويقع عبء إثبات حصوله على عاتقه.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني

### التزام المؤمن في عقد التأمين من المسؤولية المدنية

يقع على عاتق المؤمن وفقاً للقواعد العامة في عقد التأمين إلزام رئيسي بدفع مبلغ التعويض للمؤمن له أو للمستفيد على الوجه المتفق عند تحقق الخطر المؤمن منه، فإذا تحقق هذا الخطر قام التزام المؤمن بدفع مبلغ التعويض وأصبح هذا الالتزام واجب الأداء، وفي إطار التأمين من المسؤولية أكد المشرع الجزائري على هذا الالتزام في مقتضى المادة 56 من الأمر رقم 95-

<sup>1</sup> أمر 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل و متمم.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 1146.

07 المتعلق بالتأمينات التي تنص كما يلي: "يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير".

نستنتج من نص المادة أعلاه أن الالتزام الرئيسي الذي يتحمله المؤمن هو تعويض الغير عن الأضرار اللاحقة به محل المؤمن له.

#### أولاً: التزام المؤمن بالتعويض

يلاحظ في نطاق التأمين من المسؤولية، وخلافاً للتأمين على الأشياء التي تنحصر أطرافه في شخصين إثنين هما: المؤمن والمؤمن له، فإن التأمين من المسؤولية يقوم على ثلاثة أشخاص المؤمن (شركة التأمين)، المؤمن له (المسؤول)، والضحية (المضرور)، وبالرغم من أن هذا الأخير لا يعتبر طرفاً في العقد إلا أنه يستفيد من دعوى مباشرة ضد المؤمن.<sup>1</sup>

لا ريب أن مسؤولية المؤمن إزاء المضرور، فإذا ثبتت هذه المسؤولية باكتمال شروط انعقادها، كان المؤمن ملزماً بالتعويض وبنفس قيمة التعويض الذي يلتزم به المؤمن له، على أن يكون ضمن حدود سقف مبلغ التأمين، أما في حال عدم ثبوت مسؤولية المؤمن له إزاء المضرور فإن المؤمن لا يعد ملزماً بأداء مبلغ التعويض تبعاً لذلك.<sup>2</sup>

تجدر الملاحظة أن التزام المؤمن تجاه المؤمن له في الأصل يتمثل بدفع مبلغ من النقود ويتحدد هذا المبلغ في التأمين من المسؤولية المدنية بتعويض المؤمن له عما أصابه من ضرر بسبب تحقق الخطر - تحقق المسؤولية- ويطلق على المبلغ الذي يلتزم المؤمن بأدائه اصطلاح التعويض كون المبلغ الذي يلتزم به يكون بمقدار الضرر.<sup>3</sup>

يلتزم وفقاً لذلك المؤمن بتنفيذ التزامه للحقيقة المقدمة، لا مجال للقول بإمكان أن يلتزم المؤمن بالتعويض عينياً، لأنه ما يتاح له من وسائل وأدوات لممارسة نشاطه في مجال التأمين لا

<sup>1</sup> سعيد مقدم، التأمين والمسؤولية المدنية، كليك للنشر، الجزائر، 2008، ص. 48.

<sup>2</sup> مصطفى خليل، تقدير مبلغ التعويض وحقوق المؤمن المترتبة على دفعة دراسة في عقد التأمين، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2001، ص. 116.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، أصول التأمين، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، د.س.ن، ص. 355.

تتضمن بالضرورة وسائل خاصة لإصلاح الأضرار عينيًا، بل إن إلقاء هذه المهام على عاتقه قد يشكل عائقًا أمامه في سبيل ممارسته لنشاطه.<sup>1</sup>

### ثانياً: عناصر تقدير التزام المؤمن

يندرج التأمين من المسؤولية المدنية ضمن تأمينات الأضرار، التي يحكمها مبدأ الصفة التعويضية، حيث يقوم المؤمن بتعويض الأضرار التي تصيب المؤمن له نتيجة تحقق الخطر المؤمن منه، ومن ثم يعد الضرر العنصر الرئيسي في تقدير التزام المؤمن في التأمين من المسؤولية، وبالتالي فالتزامه يتحدد بمقدار الضرر، ولذلك فيعتبر التأمين من المسؤولية المدنية من عقود التعويض بحيث إذا لم يكن هناك ضرر فلا محل للتعويض، بحيث يقع على المستحق لعوض التأمين أن يثبت ما لحقه من ضرر ومقدار هذا الضرر، فقد يقع الحادث المؤمن منه دون أن يترتب على وقوعه حدوث ضرر ومن ثم يستحق المؤمن له عوض التأمين.

فالضرر يعد العنصر الأول والأساس في تحديد مقدار التعويض، فإذا كان الضرر أقل من المبلغ المؤمن به، فإن المؤمن له أن يستحق إلا ما يجبر ويوازي تعويض الضرر.<sup>2</sup>

يلاحظ أهمية وقوع الضرر للغير أثناء سريان عقد التأمين حتى ولو تتم مطالبة المؤمن له إلا بعد انقضاء فترة سريان عقد التأمين، فضمان المؤمن يظل قائماً، يلتزم المؤمن بتغطية المطالبة اللاحقة كون جوهر عقد التأمين من المسؤولية بحسب الأصل يغطي المؤمن له من نتائج أفعاله التي تؤدي إلى قيام مسؤوليته التي يكون قد ارتكبها خلال مدة سريان عقد التأمين، هذا ما لم يشتمل التأمين على شروط تحدد وتغير من إطلاق القاعدة المقدمة، كما لو اشترط على سريانه بأثر رجعي ليشمل الأفعال الضارة التي ارتكبها المؤمن له قبل تاريخ إبرام عقد التأمين لكن المطالبة من جانب المتضرر تقدم خلال مدة سريان العقد، أو على خلاف ذلك، لو اتفق صراحة في عقد التأمين على تحديد مدة ضمان المؤمن بحيث لا تتجاوز المدة المحددة لانتهاء سريان عقد

<sup>1</sup> موسى جميل النعيمات، مرجع سابق، ص. 245.

<sup>2</sup> عبد الرحمن فايز أحمد، أثر التأمين على الالتزام بالتعويض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص.

التأمين، ويشمل التعويض جميع الأضرار ما عدا تلك التي استثناها الاتفاق أو القانون من نظام التزام المؤمن بالتعويض.

في هذا الإطار تجدر الإشارة إلى أن المشرع استبعد جملة من الأضرار التي لا يشملها التزام المؤمن بالتعويض فلا يمكن التعويض عن كل حادث خرج عن الحالات الطارئة أو نتج عن خطأ متعمد تسبب فيه المؤمن له أو ممن لم يكن المؤمن له مسؤولاً عنهم مدنيا سواء أشخاص أشياء أو حيوانات فهو غير مضمون لا يلتزم المؤمن بتعويض الأضرار المترتبة عليها، ويعتبر هذا الحكم من النظام العام ولا يجوز للطرفين الاتفاق على خلافه.<sup>1</sup>

أما مبلغ التأمين فهو ذلك المبلغ الذي يتعهد المؤمن بدفعه للمؤمن له أو للمستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه في حالة وقوع الخطر المبين في العقد، إذ يعتبر هذا المبلغ بمثابة تعويض له عما لحقه من خسائر مادية في حالة التأمين على الأموال وكذا تأمين المسؤولية المدنية بينما يحقق للمؤمن له أو المستفيد ما يسعى إليه من أمان في حالة التأمين على الأشخاص.<sup>2</sup>

في كثير من الحالات خاصة في التأمين من المسؤولية المدنية تعمل شركات التأمين على تحديد المبلغ المؤمن به حتى يتمكن المؤمن من تحديد القسط الواجب أدائه من المؤمن له، وعلى الرغم من تحديد المبلغ المؤمن به، حتى يتمكن المؤمن من تحديد القسط الواجب أدائه من المؤمن له، وعلى الرغم من تحديد المبلغ المؤمن به لتحديد التزام المؤمن، فإن المؤمن - شركة التأمين - لا يلزم إلا في حدود الضرر الواقع فعلا في حدود الحد الأقصى المتفق عليه في عقد التأمين.

في هذا الصدد تنص المادة 623 ق.م.ج<sup>3</sup>، كما يلي: "لا يلتزم المؤمن في تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه بشرط ألا يجاوز ذلك قيمة التأمين"، وينتج عن هذا المبدأ أنه في حال ما إذا كانت قيمة الأضرار أقل من المبلغ المؤمن به، فإن المؤمن له لا يستحق إلا قيمة الضرر الواقع، ولا يمكن للمؤمن له الاعتراض على ذلك بدعوى أن المؤمن وضع الأقساط على أساس مبلغ التأمين، أما إذا تجاوز قيمة الضرر مبلغ التأمين

<sup>1</sup> شكري بهاء بهيج، التأمين من المسؤولية في النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان 2010، ص. 192-193.

<sup>2</sup> إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص. 4.

<sup>3</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومنتم.

المبين في العقد فإن المؤمن أن يسأل إلا عن المبلغ المحدد في العقد وذلك لأن الأقساط قد تم تحديدها على أساس هذا المبلغ.<sup>1</sup>

لم يشترط المشرع الجزائري طريقة معينة لدفع مبلغ التأمين، فللمؤمن أن يدفعه دفعة واحدة أو على شكل إيراد مرتب أو أي عوض مالي آخر وهذا ما قضى به المشرع في نص المادة 619 ق.م.ج<sup>2</sup>، كما يلي: ".... مبلغا من المال أو إيراد أو أي عوض مالي آخر".

### الفرع الثالث

#### استحقاق تعويض التأمين من المسؤولية المدنية للمستأجر

إن التأمين من المسؤولية غايته الأساسية تأمين دين المسؤولية المدنية للمؤمن له، مما يجعل استحقاق مبلغ التعويض ينحصر بداية بشخص المؤمن له الذي انشغلت ذمته المالية بدين التعويض للمضروب، إلا أنه في نطاق التأمين من المسؤولية المدنية يظهر حق الشخص المضروب بالرجوع على المؤمن بمبلغ التعويض الذي انشغلت به ذمة المؤمن له.

#### أولاً: حق المستأجر المؤمن له في التعويض

قد تتم تسوية النزاع بين المؤمن له والمضروب ودياً فإذا انتهت التسوية يتنازل المضروب عن مطالبته، فلا يحق للمؤمن له الرجوع على المؤمن بقيمة التأمين، أما إذا انتهت التسوية بإقرار المؤمن له بمسؤوليته أو صالح عليها، فيحق هنا للمؤمن له أن يرجع على المؤمن بقيمة التأمين.<sup>3</sup> ومن الملاحظ أن وثائق التأمين قد تتضمن شرطاً يمنع المؤمن له من الإقرار بمسؤوليته أو التصالح عليها بغير موافقة المؤمن بحيث يترتب على مخالفة هذا الشرط سقوط حق المؤمن له بقيمة مبلغ التأمين.<sup>4</sup>

في هذا الصدد تنص المادة 358<sup>5</sup>، من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات كما يلي:

"لا يحتج على المؤمن بأي اعتراف بالمسؤولية ولا بأية مصالح خارجية عنه، ولا يعد الاعتراف

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، أصول التأمين، مرجع سابق، ص. 351.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، معدل ومتمم.

<sup>3</sup> عبد الرحمن فايز أحمد، مرجع سابق، ص. ص. 119-120.

<sup>4</sup> زهرة البشير، التأمين البري، ج.د.ن، تونس، د.س.ن، ص. 231.

<sup>5</sup> أمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق، معدل ومتمم.

بحقيقة أمر إقرار بالمسؤولية"، والمقصود بالاعتراف بالمسؤولية أن يقع بحسن نية من جانب المؤمن له إذ قد يبادر هذا الأخير بالاعتراف بدافع الشفقة بالمضرور أو إحساس بالذنب تجاهه وهو يعلم أن وقوع الحادث لم يقع بسببه، إلا أنه على الأقل يعتقد بأن يتصل به.<sup>1</sup>

كما أن المؤمن له قد يقدم إلى الاعتراف بالمسؤولية تحت تأثير تهديد المضرور باتخاذ إجراءات جنائية ضده<sup>2</sup>، وله أن يقر المؤمن له بمبدأ والمسؤولية من الناحية القانونية.<sup>3</sup> يرى بعض الفقه أن اشتراط المؤمن سقوط المؤمن له في مبلغ التعويض كأثر مترتب على اعتراف الأخير بمسؤوليته هو شرط تعسفي لا يجوز العمل به لمخالفته النظام العام والآداب.

أما عن المصالحة فإذا تمت بين الضحية والمؤمن له دون مشاركة المؤمن لا تثبت تحقق الخطر بالنسبة للمؤمن له ولا ينجر عنها ضمان المؤمن وعليه إن الطلب الودي المتبوع بتعويض الضحية من قبل المؤمن له يمثل مصالحة ولا يمكن احتجاج بها تجاه بدون مشاركته أو موافقته.<sup>4</sup> غالبا لا يقبل المؤمن له تسوية النزاع وديا مع المضرور إما لوجود شرط في عقد التأمين يمنعه من ذلك، أو للخوف من مبالغة المضرور في تقدير التعويض، الأمر الذي يدفع المضرور إلى رفع دعوى المسؤولية على المؤمن له.<sup>5</sup>

مما يجعل هذا الأخير يقوم بإدخال المؤمن في الدعوى أو يتدخل المؤمن من تلقاء نفسه في الدعوى، أو يتولى المؤمن الدعوى نيابة عن المؤمن له بناء على شرط ضريح يرد في عقد التأمين وهذا ما يسمى بشرط إدارة الدعوى، بحيث يتولى الدفاع في دعوى المسؤولية المدنية ليتوصل إلى عرض كل أوجه الدفاع وكل الدفوع لغاية صدور حكم على وقائع ثابتة وأسس قانونية سليمة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> سرور محمد شكري، سقوط الحق في الضمان، (دراسة في عقد التأمين البري)، ط.1، دار الفكر العربي، د.ب.ن 1980، ص. 136.

<sup>2</sup> مصطفى محمد الجمال، التأمين الخاص (عقد الضمان)، دار الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، د.س.ن، ص. 478.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 1658.

<sup>4</sup> محمد إبراهيم دسوقي، التأمين من المسؤولية، الأحكام العامة التأمين الإجباري، من المسؤولية عن حوادث السيارات،

التأمين الإجباري من المسؤولية عن تهمد البناء، د.د.ن، القاهرة، 1995، ص. 393.

<sup>5</sup> عبد الرحمن فايز أحمد، مرجع سابق، ص. 184.

<sup>6</sup> محمد إبراهيم دسوقي، مرجع سابق، ص. ص. 291-292.

إذا واجه المؤمن له الدعوى لوحده وقضى بالتعويض للمضروب كان باستطاعته أن يرجع على المؤمن بالضمان، وفي الحالة يجب على المؤمن له أن يثبت تحقق مسؤوليته وما ترتب عنها تعويض للمضروب، حيث يعتبر الحكم الصادر بحقه في هذه الحالة قرينة يستطيع استخدامها في مواجهة المؤمن وليس حجة على هذا الأخير.

أما إذا قام المؤمن بذاته بمواجهة الدعوى طبقاً لشرط إدارة الدعوى، فإن المؤمن يعد في هذه الحالة بمثابة وكيل عن المؤمن له، فيمكنه بالتالي تعيين محام عنه وإصدار التعليمات اللازمة له ويتفق معه على تحديد الطلبات وتحضير الدفوع، كما يلتزم بتحمل مصروفات الدعوى، إلا أن الحكم الصادر في الدعوى لا يعتبر حجة على المؤمن، فإذا صدر الحكم على المؤمن له كان له أن يرفع دعوى أصلية على المؤمن للمطالبة بقيمة التأمين الذي قام بدفعه للمضروب.

يكون للمؤمن وحده الحق في تقرير الطعن في الحكم الصادر في دعوى المسؤولية بغض النظر عن رغبة المؤمن له، ذلك أن الطعن من لوازم حق الدفاع ولا يجوز مصادرة حق المؤمن فيه ما دام هو من ينفرد بإدارة الدعوى<sup>1</sup>. وفي هذا الشأن قضت المحكمة العليا في أحد قراراتها أنه يحق لشركة التأمين باعتبارها ضامنة الطعن وحدها بالاستئناف إذا وجدت المصلحة، ولا يتوقف قبول استئناف شركة التأمين على إدخال المؤمن له في القضية، حيث أن الحكم عليها بصفقتها ضامنة لمؤمنها أمام في الاستئناف وحدها ما دامت هي من سيدفع<sup>2</sup>.

مع الإشارة إلى أنه إذا رفعت الدعوى الجزائية على المؤمن له أمام المحكمة الجزائية بصفقتها متهماً، فإن المؤمن لا يستطيع إدارة الدعوى الجزائية نيابة عنه، بل يتولى لوحده الدفاع عن نفسه<sup>3</sup>.

يقتصر دور المؤمن في هذه الحالة إدارة الدعوى المدنية المنظورة بالتبعية أمام المحاكم الجزائية، وذلك عندما يتخذ المضروب صفة الادعاء بالحق المدني للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء وقوع الحادث<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرحمن فايز أحمد، مرجع سابق، ص. 201.

<sup>2</sup> المحكمة العليا، قرار رقم 1673874، صادر بتاريخ 2011/07/21، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2012، ص. 137.

<sup>3</sup> موسى جميل النعيمات، مرجع سابق، ص. 295.



إذا ما أدين المؤمن له في الدعوى الجزائية، فإنه يكون له وحده حق الطعن في الحكم الصادر ضده، لأن الحكم الجزائي يصدر بالعقوبة، والعقوبة شخصية تمس المتهم (المؤمن له) وليس للمؤمن أن يجبر المؤمن له على استئناف الحكم أو الطعن فيه بأية طريقة من طرق الطعن.<sup>2</sup>

كذلك لا يجوز للمؤمن أن يستأنف الشق المدني للدعوى<sup>3</sup>، غير أنه إذا استأنفت النيابة العامة الشق الجزائي من تلقاء نفسها، فإنه يجوز للمؤمن أن يلزم المؤمن له باستئناف الشق المدني، أو أن يقدم استئناف عن هذا الشق نيابة عنه استنادا إلى شرط إدارة الدعوى.<sup>4</sup>

### ثانيا: حق الغير المتضرر في التعويض

في إطار التأمين من المسؤولية المدنية يثبت للغير حق مباشر قبل المؤمن، فيكون هو الدائن بمبلغ التأمين في حدود مقدار مبلغ التعويض.<sup>5</sup> ويقصد بالغير الضحية أي المستفيد من التعويض وإذا توفي انتقل حقه إلى ورثته الذين يكونون بمثابة دائنين لشركة التأمين، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري بمقتضى المادة<sup>6</sup> 259 من قانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات والتي تنص كما يلي: "لا ينتفع بالمبلغ الواجب على المؤمن أو بجزء منه، إلا الغير المتضرر أو ذوو حقوقه مادام هذا الغير لم يستوفي حقه في حدود المبلغ من النتائج المالية المترتبة عن فعل الضار الذي سبب المسؤولية المؤمن له". وقد ينتقل هذا الحق إلى مؤمن الضحية إذا كان هذا الأخير مؤمن، وذلك بعد أن يكون قد دفع التعويض للمضرور.

في عقد التأمين الأصل أن تنحصر العلاقة بين المتعاقدين المؤمن والمؤمن له دون وجود علاقة بين طرفا التأمين المؤمن والمضرور، بحيث تتيح هذه العلاقة رجوع هذا الأخير على

<sup>1</sup> محمد كمو، التأمين من المسؤولية المدنية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، جامعة محمد الخامس، 2001-2002، ص. 88.

<sup>2</sup> عبد الرحمن فايز أحمد، مرجع سابق، ص. 204.

<sup>3</sup> مصطفى محمد الجمال، مرجع سابق، ص. 484.

<sup>4</sup> موسى جميل النعيمات، مرجع سابق، ص. 295.

<sup>5</sup> مصطفى محمد جمال، أصول التأمين، مرجع سابق، ص. 489.

<sup>6</sup> أمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق، معدل ومتمم.

المؤمن والمضرور، بحيث تتيح هذه العلاقة رجوع هذا الأخير على المؤمن، فهو لا يعد في عقد حتى يكون بمقدوره أن يرجع على المؤمن مباشرة بقيمة التأمين، ويفترض على هذا النحو أن يرجع المضرور على المؤمن بالدعوى غير المباشرة بواسطة استعماله حق مدينه المؤمن له قبل المؤمن. إن الدعوى غير المباشرة للمضرور ضد مؤمن المسؤول تتضمن مخاطر لهذا المضرور أهمها دخول التعويض المطالب به في الذمة المالية للمؤمن له المسؤول عن الحادث الضار مما يشكل الضمان العام للدائنين وتكون النتيجة انتقاص فرصة حصول المضرور على التعويض بسبب التزامه بحيث قد يتزامم مع دائني المؤمن له فيتم اقتسام قيمة التأمين معهم قسمة عزماء، الأمر يترتب عليه نتائج غير عادلة، كون حق المؤمن له في مواجهة المؤمن لم يثبت في ذمة هذا الأخير إلا بثمن ما دفعه للمضرور وحده وبما يوازي قيمة الضرر الذي أصابه ومن ثم اقتضى الأمر منح المضرور دعوى مباشرة في مواجهة المؤمن يستطيع بموجبها أن يرجع عليه دون الآخرين.<sup>1</sup>

وقد يتزامم معه دائنين مرتهين وأصحاب حق الامتياز، ولذلك جاءت الدعوى المباشرة كأحسن ضمان أو سلاح يستعمله المضرور في مواجهة المؤمن.<sup>2</sup>

لقد اختلف الفقهاء حول الأساس القانوني لنشأة الحق المباشر للمضرور قبل المؤمن وأصدروا الكثير من النظريات في تحليل حق الضحية والدعوى المباشرة التي تخول المضرور حق الرجوع مباشرة على المؤمن دون المزاممة مع دائني المؤمن له ولعل أكثر النظريات اعتمادا هي نظرية الإنابة في الوفاء، ونظرية حجز ما المدين لدى الغير ثم نظرية الامتياز ويذهب الأستاذ كاظم حسن الربيعي في رسالته بشأن نشأة الحق المباشر والأساس القانوني له إلى سرد نظريات تقليدية، وهي نظرية الإنابة في الوفاء، ونظرية حجز مال المدين لدى الغير، ثم نظرية الالتزام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> غازي خالد أبو عربي، أحكام التأمين، الطبعة الثانية، د.د.ن، عمان، 2016، ص. 204.

<sup>2</sup> BOURHANE Atllah, le droit de la victime et son action directe centre l'assureur de la responsabilité automobile obligatoire, L.G.D.J, paris, 1967, p.52.

<sup>3</sup> حسن كاظم ربيعي، تأثير التأمين الإلزامي من المسؤولية المدنية الناشئة عن حوادث السيارات، رسالة الماجستير ط.1، مطبعة الحوادث، بغداد، 1976، ص. 157.

من خلال هذا العرض المتواضع حاولنا تسليط الضوء على أحكام مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة والتي تطرقنا إلى أساسها من خلال الإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة، وباعتبار أن المستأجر هو المنتفع فهو ملزم برد العين المؤجرة كما تسلمها عند انتهاء عقد الإيجار فيعد مسؤولاً عن أي هلاك أو تلف يصيب العين المؤجرة ولذلك يستوجب عليه بذل العناية الكافية من أجل الحفاظ عليها .

من خلال التفصيل في دراسة هذا الموضوع يجدر بنا في خاتمة هذا البحث إن نسجل أهم النتائج و التوصيات التي تم التوصل إليها

- عالج المشرع بمقتضى المادة 496 ق.م.ج ،مسؤولية المستأجر عن الحريق الذي يندلع في البناء أي العقار ،ولم يبين حكمها في حالة ما إذا كان محل عقد الإيجار منقولاً.

- مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة في القانون المدني مسؤولية عقدية أساسها الخطأ المفترض في جانبه وهي قرينة غير قابلة لإثبات العكس .

- تقوم مسؤولية المستأجر بمجرد حدوث الحريق لأنه شاغل للعقار ولا تنتفي مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي، فإذا لم يتمكن من إثباته كان عليه أن يعرض المؤجر عن الأضرار التي لحقت به ويكون إما بالتنفيذ العيني أي إعادة العين إلى حالتها الأولية أو بالتعويض النقدي.

- جعل المشرع المستأجر مسؤولاً بمفرده في حالة شغله للعين المؤجرة دون الحاجة إلى وقوع خطأ منه أو ممن يسال عنهم .

- أما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد يكون كل واحد منهم مسؤولاً عن تعويض الضرر الناتج عن الحريق دون أن يكون تضامن فيما بينهم ،بحيث لم يبين المشرع كيفية تحديد نسبة الجزء الذي يشغله كل مستأجر، فهل يعتمد في ذلك على القيمة الإيجارية للعقار، أو يرجع إلى السلطة التقديرية ؟

- طبقاً لأحكام المادة 505 (معدلة) ق.م.ج يجوز للمستأجر الأصلي التنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن إذا وافق المستأجر على ذلك أو وجد نص قانوني يسمح بذلك، فما هو نطاق المسؤولية عن حريق العين المؤجرة؟

- يمكن للمستأجر و المؤجر أن يتفقا على التشديد أو التخفيف أو الإعفاء من المسؤولية العقدية لأن أحكامها ليست من النظام العام.

- نظم المشرع بمقتضى الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات أحكام التأمين من المسؤولية المدنية غير أنه لم يوسع فيها، كما فعل بالنسبة لأنواع أخرى من التأمينات.

- لتيسير حصول المضرور على تعويض جعل المشرع للمستأجر الحق في التأمين من مسؤوليته الناشئة عن حريق العين المؤجرة، فإذا أمن المستأجر عن مسؤوليته ولم يتمكن من إثبات السبب الأجنبي مكن للمؤجر الرجوع على شركة التأمين بموجب دعوى مباشرة كما يمكن للمؤجر التأمين على العين المؤجرة من الحريق، فإذا احترقت رجع على شركة التأمين وتحل هذه الشركة محله في الرجوع على المستأجر، أما في حالة تأمين هذا الأخير على مسؤوليته فإن شركة تأمين المؤجر لا تستطيع الرجوع على شركة المستأجر إلا في حدود التي يرجع فيها المؤجر نفسه على شركة تأمين المستأجر بدعوى مباشرة.

أما ما يمكن أن نقدمه كتوصيات هو كما يلي:

- توسيع نطاق المسؤولية عن حريق العين المؤجرة لتشمل العقارات و المنقولات.
- تحديد العيب في البناء أو قدمه أو عدم إجراء الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر رغم إعداره بالقيام بها كأسباب تعفي المستأجر من المسؤولية عن الحريق.
- جعل التأمين من المسؤولية المدنية إلزامي، كلما كانت القيمة الإيجارية لمحل عقد الإيجار مرتفعة.
- تحديد صراحة الدعوي كأساس لرجوع المؤجر المضرور علي شركة التأمين للمستأجر.

I. باللغة العربية

أولاً- القرآن الكريم

ثانياً - الكتب

- 1- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول (الأحكام العامة) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985.
- 2- آدم وهيب النداوي، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، د.ب.ن، د.س.ن.
- 3- أبو القاسم النقيبي، التأمين بين القانون والشريعة، الطبعة الأولى، دار الهدى لبنان، 2004.
- 4- أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ج.4، دار الكتب العلمية، د.ب.ن. 1986.
- 5- أبو محمد موفق الدين بن قدامة، المغني، ج. 5، مكتبة القاهرة، د.ط، 1968.
- 6- أحمد شرف الدين، أحكام التأمين، الطبعة الثالثة، د.ب.ن، د.س.ن.
- 7- ألان بينابنت، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية والتجارية، ترجمة منصور القاضي، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 2004.
- 8- أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقد، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، 1985.
- 9- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني الواقعة القانونية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 10- توفيق حسن فرج، أحكام الضمان (التأمين) في القانون اللبناني، منشأة المعارف الإسكندرية، 1994.
- 11- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والإيجار المقاول، ط. 3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، د.س.ن.
- 12- جمال خليل النشار، إيجار المال الشائع بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.
- 13- جيروم هوييه، العقود الخاصة، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 2003.

- 14- حسن علي الدنون، الوجيز في النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، دار وائل، د.ب.ن، 2002.
- 15- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2001.
- 16- رمضان أبو السعود، العقود المسماة (عقد الإيجار الأحكام العامة)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- 17- ، أصول التأمين، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، د.س.ن.
- 18- رمضان جمال كامل، شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، د.ب.ن، 2001.
- 19- زكريا سرايش، الوجيز في العقود الخاصة (الإيجار، المقاوله، الوكالة، الشركة المدنية)، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 20- زهدي يكن، عقد الإيجار، د.ط، منشورات المكتبة العصرية، بيروت، د.س.ن.
- 21- زهرة البشير، التأمين البري، د.ب.ن، تونس، د.س.ن.
- 22- سعيد أحمد شعله، قضاء النقص المدني في المسؤولية المدنية، د.ط، منشأة المعارف جلال حزي وشركائه، الإسكندرية، 2003.
- 23- سعيد مقدم، التأمين والمسؤولية المدنية، كليك للنشر، الجزائر، 2008.
- 24- سرور محمد شكري، سقوط الحق في الضمان، (دراسة في عقد التأمين البري) الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، د.ب.ن، 1980.
- 25- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار الطبعة الرابعة، دار الكتب القانونية، مصر، د.س.ن.
- 26- سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار، منشأة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1998.
- 27- شكري بهاء بهيج، التأمين من المسؤولية في النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- 28- شمس الدين محمد أحمد الخطيب الشربيني الشافعي، **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ج.3، ط.1، دار الكتب العلمية، 1994.**
- 29- عبد الحكم فودة، آثار الظروف الطارئة والقوة القاهرة على الأعمال القانونية الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.

- 30- ، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1991.
- 31- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004.
- 32- عبد الرحمن فايز أحمد، أثر التأمين على الالتزام بالتعويض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.
- 33- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998.
- 34- ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الثاني نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، لبنان 2000.
- 35- عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية التقصيرية، الفعل الضار (أساسها وشروطها)، نظرية الإلتزام في ضوء القانون المدني المقارن، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2002.
- 36- عبد العزيز سليم، قضايا التعويضات، الطبعة الثالثة، النشر الذهبي للطباعة د.ب.ن، 1996.
- 37- عبد المجيد زعلاني، موسوعة القانون المدني الجزائري، طبعة مصغرة، دار بيري للنشر، الجزائر، 2009.
- 38- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، د.ت.ن، د.س.ن.
- 39- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار الطبعة الثالثة، دار النشر والتوزيع، الأردن، 2014.
- 40- علي بن احمد بن مكرم الصعدي العدوي، حاشية العدوي على شرح على كفاية الطالب الرباني، المحقق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، ج.2، دار الفكر ، بيروت، 1994.
- 41- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
- 42- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين الطبعة العاشرة، دار الثقافة والتوزيع، عمان، 2016.
- 43- غازي خالد، أبو عرابي، أحكام التأمين، الطبعة الثانية، د.د.ن، عمان، 2016.

- 44- فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية، 2006.
- 45- فيلاي علي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، موفم للنشر الجزائر، 2012.
- 46- محمد إبراهيم دسوقي، التأمين من المسؤولية، الأحكام العامة للتأمين الإجباري من المسؤولية عن حوادث السيارات، التأمين الإجباري عن تهمد البناء، د.د.ن، القاهرة 1995.
- 47- محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 1995.
- 48- محمد صبري السعدي، الواضح في القانون المدني، النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام (المسؤولية التقصيرية: الفعل المستحق للتعويض)، دار الهدى للطباعة الجزائر، 2011.
- 49- محمد حسن قاسم، العقود المسماة، (البيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
- 50- محمد حسن منصور، شرح العقود المسماة في مصر ولبنان، الجزء الثالث، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، 2008.
- 51- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد التأمين، الجزء الثالث، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
- 52- محمد لبيب شنب، المسؤولية عن الأشياء دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2009.
- 53- محمد يحي مطر، عقد الإيجار، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1999.
- 54- محمد جلال حمزة، العمل غير المشروع باعتباره مصدر للالتزام، القواعد العامة للقواعد الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985.
- 55- منير قرمان، التعويض المدني في ضوء الفقه والقضاء، ط1، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2006.
- 56- مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004.



- 57- مصطفى خليل، تقدير مبلغ التعويض وحقوق المؤمن المترتبة على دفعه، دراسة في عقد التأمين، الطبعة الأولى، دار حامد للنشر والتوزيع، عمان، 2001.
- 58- مصطفى محمد الجمال، التأمين الخاص، (عقد الضمان)، دار الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، د.س.ن.
- 59- ، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2002.
- 60- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة للإيجار، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار النهضة للطباعة والنشر، بيروت، 1998.
- 61- نبيل أبو سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة 2000.
- 62- ناصر محمد عبد الله سلطان، المسؤولية عن فعل الأشياء التي تتطلب عناية خاصة والآلات الميكانيكية، في ضوء قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات ومقارنة بالقانون المدني المصري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2005.
- 63- موسى جميل النعيمات، النظرية العامة للتأمين من المسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006.
- 64- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 65- وهبة الزحيلي، نظرية الضمان وأحكام المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة، الطبعة الثامنة، دار الفكر، سوريا، 1991.

### ثالثا: الرسائل والمذكرات

#### أ- الرسائل:

- 1- محمد كمو، التأمين من المسؤولية المدنية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، جامعة محمد الخامس، 2002.
- 2- يوسف فتيحة، السبب الأجنبي المعفي من المسؤولية التقصيرية عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2004.

#### ب - المذكرات:

- 1- إخلف خليصة، يوسف خوجة سعيدة، النظام القانوني لعقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية 2012.
- 2- زروقي الطيب، دفع المسؤولية العقدية بالقوة القاهرة، بحث لنيل دبلوم ماجستير، العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية والسياسية، جامعة الجزائر، 1978.
- 3- قلول زينب، فارسي سارة، آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال استثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016.
- 4- كاظم حسن ربيعي، تأثير التأمين الإلزامي من المسؤولية المدنية الناشئة عن حوادث السيارات، رسالة الماجستير، الطبعة الأولى، مطبعة الحوادث، بغداد، 1976.
- 5- محمود جلال حمزة، آثار المسؤولية الناشئة عن الأشياء في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق، الجزائر، 1976.

#### رابعاً: المجالات

- 1- بسام مجيد سليمان، "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، دراسة تحليلية مقارنة مجلة الرافدين، كلية الحقوق، م 10، جامعة الموصل، عدد 38، 2008.
- 2- رشيد العراقي، "طرق إثبات الالتزام"، مجلة الملحق القضائي، المعهد الوطني للدراسات القضائية، المملكة المغربية لوزارة العدل، عدد 30، أكتوبر 1995.
- 3- فايز عبد الله الكندري، "أثر استعمال العين في غير العرض المؤجرة من أجله"، مجلة الحقوق، عدد 2، الكويت، يونيو، 2003.

#### خامساً: المحاضرات

- محاضرات د.محمدي، محاضرات في القانون المدني ، عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن تعديل القانون المدني، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر 2009.

#### سادساً: النصوص القانونية

##### أ- الوطنية:

- 1- أمر رقم 74-15 مؤرخ في 30/01/1974، المتعلق بالزامية التأمين على السيارات وبنظام تعويض الأضرار، ج.ر.ج.ج، عدد 15، الصادر بتاريخ 19/02/1974، المعدل

والمتمم بالقانون رقم 88-31 المؤرخ في 19/07/1988، ج.ر.ج.ج، عدد 29، الصادر بتاريخ 1988/07/20.

2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر.ج.ج، عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم، بموجب القانون 05-10 ج.ر.ج.ج، عدد 44، بتاريخ 20 جوان 2005.

3- أمر رقم 95-07، المؤرخ في 25/01/1995 يتعلق بالتأمينات، ج.ر. عدد 13، معدل ومتمم بالقانون 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، ج.ر. عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006.

#### ب- الأجنبية:

1- ظهير 12 اغسطس 1913، يتضمن قانون الالتزامات والعقود، صيغة محينة بتاريخ 2016/02/18، منشور على الموقع:

[https://elkanoon.blogspot.com/2012/11/blog-post\\_12.html](https://elkanoon.blogspot.com/2012/11/blog-post_12.html)

2- قانون رقم 131 سنة 1948، المتعلق بإصدار القانون المدني المصري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 106 سنة 2011 ج.ر. ع. 28 صادر في

[www.tantawylow.com/image:2011/06/16](http://www.tantawylow.com/image:2011/06/16)، تم الاطلاع عليه في 2018/05/05.

3- القانون المدني الاردني وتعديلاته، منشور على الموقع: <https://jordan-lawyer.com/2010/07/11/> الجزء-الثاني

4- Lugas (André), code civil Français, litec, 21eme, Paris, 2005.

#### سابعاً: القرارات القضائية

1- المحكمة العليا، قرار رقم 673874، صادر بتاريخ 21/07/2011، مجلة المحكمة العليا العدد الثاني، 2012.

2- المحكمة العليا، ملف رقم 49756، مؤرخ في 15/03/1988، المجلة القضائية، العدد الثالث، 1991.

#### ثامناً: القواميس

1- أحمد بن فارس بن فارس القزويني، معجم مقاييس اللغة، المحقق: عبد السلام محمد هارون، ج.1، دار الفكر د.ب.ن 1979.

2- أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ج.1، ط.1، عالم الكتب، د.ب.ن، 2008.

## -II باللغة الفرنسية

### 1 – Ouvrages

- BEATRICE Bourdelois, droit civil, les contrats spéciaux, (les contrats portants sur une chose les contrats prestation de service les contrats aléatoires, les contrats portant sur les litiges), Dalloz France, 2009.
- BOURHAN Atllah, le droit, le droit propre de la victime et son action directe contre l'assureur de la responsabilité automobile obligatoire L.G.D.J, Paris, 1967.
- PASCAL Puig, contrats spéciaux, hyper cours, document exercice 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1999.

### 2-مواقع الانترنت

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI00006442673&cidTexte=LEGITEXT000006070721>

إهداء.....	
شكر .....	
مقدمة.....	1
الفصل الأول: النظام القانوني للعلاقة الإيجارية.....	7
المبحث الأول: تحديد مفهومي عقد الايجار و الشيء المؤجر.....	7
المطلب الأول: تعريف الإيجار وخصائصه.....	7
الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار.....	8
أولاً: التعريف اللغوي.....	8
ثانياً: تعريف عقد الإيجار في الفقه الإسلامي.....	8
ثالثاً: تعريف الفقه القانوني.....	9
رابعاً: التعريف القانوني لعقد الإيجار.....	11
الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار.....	11
أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي وملزم للجانبين.....	11
1- انه عقد شكلي.....	11
2- انه عقد ملزم للجانبين.....	12
ثانياً: عقد الإيجار عقد معاوضة وعقد وارد على المنفعة.....	13
1- انه عقد معاوضة.....	13
2- انه عقد وارد على المنفعة.....	14
ثالثاً: عقد الإيجار من عقود المدة ومن عقود الإدارة.....	14
1- انه من عقود المدة.....	14
2- انه من أعمال الإدارة.....	14
رابعاً: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك.....	15
المطلب الثاني: الشيء المؤجر.....	15
الفرع الأول: تعريف الشيء المؤجر.....	15
الفرع الثاني: شروط الشيء المؤجر.....	16

16.....	أولاً: أن يكون الشيء المؤجر موجوداً
17.....	ثانياً: أن يكون الشيء المؤجر معيناً
18.....	ثالثاً: أن يكون الشيء المؤجر مشروعاً
19.....	المبحث الثاني: ضرورة المحافظة على العين المؤجرة
19.....	المطلب الأول: مضمون التزام المستأجر بضرورة المحافظة على العين المؤجرة
20.....	الفرع الأول: المحافظة على العين المؤجرة من خلال الالتزام بالاستعمال
20.....	أولاً: استعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه الأطراف
21.....	ثانياً: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له
23.....	الفرع الثاني: المحافظة على العين المؤجرة من خلال الالتزام بإجراء الترميمات
26.....	المطلب الثاني: جزاء خلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة
27.....	الفرع الأول: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة
28.....	الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات بالعين المؤجرة
31.....	الفصل الثاني: أحكام مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
32.....	المبحث الأول: نطاق مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
32.....	المطلب الأول: أساس مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
33.....	الفرع الأول: التطور التاريخي لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
34.....	الفرع الثاني: الخطأ المفترض كأساس لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
36.....	الفرع الثالث: كيفية معالجة المشرع الجزائري لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
36.....	أولاً: استعمال العين المؤجرة من طرف مستأجر واحد
37.....	ثانياً: استعمال العين المؤجرة من طرف عدة مستأجرين
37.....	1- مسؤولية المستأجرين المتعددين كل بنسبة ما يشغله من العقار
38.....	2- مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم
39.....	ثالثاً: حالة الإيجار من الباطن
40.....	المطلب الثاني: جزاء مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ووسائل دفعها
41.....	الفرع الأول: التعويض كجزء لقيام مسؤولية المستأجر
41.....	أولاً: تعريف التعويض

41.....	ثانيا: أنواع التعويض
42.....	1- التنفيذ العيني
44.....	2- التعويض النقدي
45.....	الفرع الثاني: وسائل دفع مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة
45.....	أولا: تعريف السبب الأجنبي
46.....	ثانيا: صور السبب الأجنبي
47.....	1- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي
48.....	أ- شروط القوة القاهرة أو الحادث الفجائي
50.....	ب- آثار القوة القاهرة
51.....	2- فعل المضرور
52.....	3- فعل الغير
53.....	الفرع الثالث: مدى جواز الاتفاق على تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق
55.....	المبحث الثاني: التأمين من المسؤولية المدنية عن حريق العين المؤجرة
55.....	المطلب الأول: تعريف عقد التأمين وأقسامه
56.....	الفرع الأول: تعريف عقد التأمين
56.....	أولا: التعريف الفقهي
57.....	ثانيا: التعريف القانوني
58.....	الفرع الثاني: أقسام التأمين من المسؤولية المدنية
58.....	أولا: التأمين الاختياري
58.....	ثانيا: التأمين الإلزامي
59.....	المطلب الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمستأجر
59.....	الفرع الأول: التزام المستأجر المؤمن له في إطار عقد التأمين من المسؤولية المدنية
59.....	أولا: الإدلاء بالبيانات اللازمة عند التعاقد
60.....	ثانيا: دفع القسط
61.....	ثالثا: تبليغ المؤمن تحقق الخطر
61.....	الفرع الثاني: التزام المؤمن في عقد التأمين من المسؤولية المدنية

62.....	أولاً: التزام المؤمن بالتعويض
63.....	ثانياً: عناصر تقدير التزام المؤمن
65.....	الفرع الثالث: استحقاق تعويض التأمين من المسؤولية المدنية للمستأجر
65.....	أولاً: حق المستأجر المؤمن له في التعويض
68.....	ثانياً: حق الغير المتضرر في التعويض
71.....	خاتمة
79.....	الملاحق
89.....	قائمة المراجع
94.....	فهرس



## ملخص

يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة بالنظر إلى أهميته، ولقد جعله المشرع الاطار القانوني الذي ينظم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، وهو أيضا الذي يبيّن كيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وفي مقابل هذا الانتفاع يلتزم بالمحافظة عليها حتى يتمكن من ردها على الحالة التي استلمها فيها، وعلى هذا الأساس فهو مسؤولا عن هلاكها.

اهتم المشرع الجزائري بمسألة المسؤولية عن الحريق في اطار عقد الايجار ومنحها عناية خاصة وذلك بتخصيص نص خاصا لها بعد أن وضع فيه مبدأ عاما يتمثل في مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، وميّر بين المسؤولية في حالة وجود مستأجر واحد يشغل العين وبين المسؤولية في حالة تعدد المستأجرين.

حماية للمستأجر من مسؤوليته المفترضة يمكنه أن يؤمن منها، مما يسمح له بتعويض المؤجر عن الأضرار التي تلحق العين المؤجرة بسبب الحريق.

## Résumé

Le contrat de bail est le cadre juridique qui régit la relation contractuelle qui uni le bailleur et le preneur ; ce dernier a la jouissance de la chose louée et doit la restituer à la fin du bail telle qu'il l'a reçue pour cela il doit veiller à sa bonne conservation, sinon il est responsable de sa dégradation et de sa perte.

Le législateur a fixé un régime de présomption de responsabilité du locataire vis-à-vis du propriétaire en cas d'incendie de l'immeuble loué. En outre, en cas de pluralité de locataires, tous sont considérés responsables de l'incendie, du fait qu'ils sont tous gardiens de la chose louée et à ce titre tenus de la restituer.

Le locataire peut prendre une garantie responsabilité civile locative pour se protéger de sa responsabilité présumée et pour lui permettre d'indemniser le propriétaire en cas de dommages causés à la chose louée.