



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



دفع المستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ

الأستاذ الدكتور: أغليس بوزيد

من إعداد الطالبتين

أيت منصور صوراية

أيت مهدي ليزة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: سلماني الفضيل أستاذ كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية..... رئيسا

الأستاذ الدكتور: أغليس بوزيد، أستاذ كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية.... مشرفا ومقررا

الأستاذ: قرعيش سعيد أستاذ كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية.....ممتحنا

السنة الجامعية 2026/2025

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، الذي وفقنا وأعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

أتقدم بخالص الشكر وعظيم الإمتثال إلى الأستاذ المشرف أغليس بوزيد على ما قدمه من توجيهات قيمة ونصائح سديدة ومتابعة مستمرة طوال فترة إعداد هذه المذكرة، وعلى جهوده العلمية التي كان لها الأثر الكبير في إنجاز هذا العمل.

كما أتوجه بجزيل الشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة المحترمين على تفضلهم بقراءة هذه المذكرة وتقييمها، وعلى ملاحظاتهم العلمية القيمة التي من شأنها إثراء هذا البحث وتحسينه.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر إلى جميع أساتذتي الكرام الذين أشرفوا على تكويني العلمي طوال سنوات الدراسة، وأسهموا في بناء معارفي وتنمية مهاراتي.

وفي الأخير، أسأل الله تعالى أن يجزي كل من ساهم في هذا الإنجاز خير الجزاء، وأن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم ونافعاً للعلم وطلابه.

الطالبتين:

صوراية، ليزة

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي تخرجي إلى من أحمل إسمه بكل فخر، إلى من حصد الأشواك عن دربي، ليمهدي طريق
العلمي، بابا الغالي، رحمه الله عليه.

وأهديه إلى اليد الخفيفة والقلب الحنون، وصاحبة الدعاء الصادق أُمي الغالية.

الطالبة صوراية.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي ثمرة جهدي وتخرجي هذا إلى أغلى الناس على قلبي، إلى من كانا سندي وعوني في كل مراحل حياتي، إلى أبي وأمي العزيزين، اللذين غرسا في حب العلم والاجتهاد، وكان دعمهما ودعاؤهما سببا في وصولي إلى هذه اللحظة، أسأل الله أن يحفظهما ويجزيهما عني خير الجزاء.

وإلى أختي الغالية كهينة وزوجها ينيس، وأبنائهما أيلان وأنيال، أهدي هذا النجاح عربون محبة وامتنال لما قدموه لي من تشجيع ومساندة.

وإلى أخي العزيز إدير، الذي كان دائما مصدر دعم وفخر، أهدي له هذا العمل متمنيا له كل النجاح والتوفيق.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أقاربي الأعزاء، وخاصة خالتي وابنة خالتي كريمة، على محبتهم ودعمهم وتشجيعهم المتواصل.

وأهدي هذا العمل أيضا إلى صديقتي صوراية التي شاركتني هذه المذكرة وساهمت معي في إنجازها، تقديرا لما جمعنا من تعاون وجهد مشترك طوال فترة إعداد هذا البحث.

ولا أنسى صديقتي العزيزات مليسة ومليسة، اللتين كانتا جانبي بالدعم والتشجيع والكلمات الطيبة التي خففت عني مشقة الطريق.

إلى كل من أحبني وساندني ودعا لي بالتوفيق، أهدي هذا الإنجاز المتواضع، راجية من الله أن يكون بداية لمزيد من النجاحات والعطاء.

الطالبة ليزة.

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

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

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ص: صفحة.

ص.ص: من الصفحة...إلى الصفحة.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.م.ج: قانون المدني الجزائري.

ثانياً: باللغة الفرنسية

مقدمة

يعد عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً في الحياة اليومية، إذ يمثل الرابطة القانونية الأساسية التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد حظي هذا العقد باهتمام بالغ من قبل المشرع الجزائري، لا سيما في إطار القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58-75 المعدل والمتمم، ويكتسب عقد الإيجار أهمية قصوى في المجال السكاني والتجاري إذ ينشئ التزامات متبادلة بين طرفيه، ويترتب لكل منهما جملة من الحقوق المكفولة قانوناً.

وفي هذا السياق، كثيراً ما يلجأ المؤجر إلى القضاء مطالباً بالإخلاء العين المؤجرة استناداً إلى أسباب متعددة، كانهاء مدة الإيجار، أو عدم الوفاء بالأجرة، أو إساءة استعمال العين المؤجرة، أو غير ذلك من الأسباب التي يجيزها القانون. غير أن المشرع الجزائري لم يترك المستأجر دون حماية قانونية في مواجهة هذه الدعاوى، بل أتاح له جملة من الدفوع القانونية التي يمكنه التمسك بها أمام القضاء للدفاع عن مركزه وصون حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة.

تجلى الأهمية العلمية لهذا الموضوع في كونه يتناول إشكالية قانونية دقيقة تقع في صميم القانون المدني الجزائري والقانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يستدعي دراسة تحليلية معمقة للنصوص القانونية المتعلقة بعقد الإيجار والدفوع القضائية، فضلاً عن استقراء الاجتهاد القضائي الجزائري في هذا الشأن، ويسهم هذا البحث في إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بحقوق المستأجر وآليات حمايته القضائية.

أما على صعيد العلمي، فيكتسب هذا الموضوع أهمية بالغة في ظل تصاعد النزاعات الإيجارية أمام المحاكم الجزائرية، وكثرة دعاوى الإخلاء التي يرفعها الملاك ضد مستأجريهم، ويحتاج المستأجر في الغالب إلى معرفة دقيقة بالدفوع المتاحة له للتصدي لهذه الدعاوى، سواء تعلق الأمر بالدفوع الشكلية أو

الدفع الموضوعية، كما يفيد هذا البحث المحامين والقضاة والباحثين في تحديد الإطار القانوني للحماية المقررة للمستأجر في دعوى الإخلاء.

من الناحية الذاتية، دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع الاهتمام الشخصي بمجال قانون العقود وعلى وجه الخصوص عقد الإيجار، باعتباره الإطار القانوني الذي يتعامل معه كثير من المواطنين في حياتهم اليومية، كما شكل الاحتكاك الميداني بحالات متعددة تتعلق بنزاعات إيجارية حافزا للبحث في الدفع القانونية المتاحة للمستأجر سعيا لتقديم دراسة وافية تلقي الضوء على هذه المسألة الحساسة.

أما من الناحية الموضوعية، فإن غياب دراسة متخصصة تجمع بين الدفع الشكائية والموضوعية في دعوى الإخلاء العين المؤجرة في إطار القانون الجزائي يستدعي معالجة هذا الفراغ البحثي، يضاف إلى ذلك كثرة الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا في هذا الشأن، والتي تستوجب الجمع والتحليل والتعليق لاستخلاص المبادئ القانونية الحاكمة لهذه المسألة.

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف الأساسية، يمكن إجمالها فيما يلي: تحديد مفهوم دعوى إخلاء العين المؤجرة وبيان شروطها القانونية في القانون المدني الجزائي، حصر الدفع التي يحق للمستأجر إثارتها أمام القضاء سواء كانت دفوعا شكلية أم موضوعية، تقييم مدى فعالية هذه الدفع في حماية المركز القانوني للمستأجر وكفالة حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة، استجلاء مواقف المحكمة العليا الجزائرية من مختلف الدفع المثارة في دعاوى الإخلاء وأخيرا تقديم مقترحات وتوصيات من شأنها تعزيز الحماية القانونية للمستأجر في مواجهة دعاوى الإخلاء.

لم تخل هذه الدراسة من جملة من الصعوبات التي اعترضت مسيرة إعدادها أبرزها شح المراجع المتخصصة في الدفع الإجرائية الخاصة بدعاوى

الإخلاء في القانون الجزائري مقارنة بغيره من التشريعات، فضلا عن ذلك تشنت النصوص القانونية المنظمة لهذا الموضوع بين القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض النصوص الخاصة كقانون الإجراءات، مما استلزم جهدا مضاعفا في الاستقراء والربط.

انطلاقا مما سبق، يمكن صياغة الإشكالية المحورية لهذه الدراسة على نحو التالي: **ما مدى فعالية الدفوع التي يمكن إثارتها من طرف المستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا بصفة رئيسية على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة باستخراج مضامينها، وتفسير أحكامها في ضوء الفقه والقضاء الجزائري، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي في عرض الدفوع وتصنيفها وبيان شروطها وإجراءاتها.

ولدراسة هذا الموضوع ارتأينا تقسيم هذا البحث إلى فصلين رئيسيين، فتناولنا الدفوع الشكلية للمستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة (الفصل الأول)، والدفوع الموضوعية للمستأجر في دعوى الإخلاء (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الدفع الشكلىة للمستأجر فى دعوى إخلاء العين المؤجرة

تعد القواعد الإجرائية من الركائز الأساسية التي تقوم عليها الدعوى القضائية، إذ تنظم كيفية مباشرة الخصومة القضائية إلى غاية الفصل فيها.

من بين هذه القواعد الإجرائية تلك القواعد المتعلقة بتنظيم الدفع الشككية في الدعوى، والتي تحتل مكانة هامة في مسار الخصومة باعتبارها وسيلة قانونية.

تهدف الدفع الإجرائية في الدعوى القضائية إلى ضمان احترام القواعد الشككية التي تنظم سير الدعوى، ويحق لكل طرف في الخصومة إثارتها لكونها مخول له من قبل المشرع.

تتعدد هذه الدفع الشككية التي يمكن إثارتها في دعوى إخلاء العين المؤجرة بين دفع تتعلق بمراقبة إجراءات قبول الدعوى، خاصة المستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة لما لها من دور في مراقبة مدى احترام القواعد الشككية التي يفرضها القانون.

أما دفع التي تتعلق بصحة الإجراءات الدعوى القضائية فإنه يسعى لتأكيد من سلامة الإجراءات المتبعة أثناء سير الخصومة واحترام الأشكال القانونية المقررة.

وهكذا سيتم التطرق في (المبحث الأول) في هذا الفصل الدفع المتعلقة بإجراءات قبول الدعوى، وفي (المبحث الثاني) دراسة الدفع المتعلقة بصحة الإجراءات القضائية.

المبحث الأول

الدفع المتعلقة بإجراءات قبول الدعوى

تعتبر الدفع المتعلقة بإجراءات قبول الدعوى من أهم الوسائل الإجرائية التي خولها المشرع للخصوم، قصد ضمان السير الحسن للخصومة القضائية، وكذا التصدي للدعوى قبل الخوض فى موضوعها متى تبين إخلال أحد القواعد الشكلىة المقررة قانوناً.

تعدد هذه الدفع التي يمكن إثارتها من طرف أحد الخصوم، ومن بينها نجد الدفع بعدم الاختصاص القضائي حيث يهدف إلى الطعن فى صلاحية الجهة القضائية المعروضة عليها الدعوى للفصل فيها، سواء من حيث الاختصاص النوعي أو الإقليمي.

كذلك نجد الدفع بعدم قبول الدعوى، الذي يستند هذا الدفع إلى تخلف أحد شروط قبول الدعوى، كالصفة أو المصلحة وهي شروط أساسية لضمان جدية اللجوء إلى القضاء وحسن سير العدالة.

من هنا تتركز دراستنا على الدفع بعدم الاختصاص فى (المطلب الأول)، والدفع بعدم قبول الدعوى فى (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الدفع بعدم الاختصاص

يعد الدفع بعدم الاختصاص من أهم الدفع الشككية التي يثيرها الخصوم في بداية الخصومة، لما له من أثر مباشر على صحة السير في الدعوى، ويقصد به تمسك أحد الأطراف بعدم صلاحية الجهة القضائية المعروضة عليها النزاع للفصل فيه، باعتبار أن قواعد الاختصاص من النظام القانوني الذي يهدف الى تنظيم توزيع القضايا بين مختلف الجهات القضائية.

إذ يأخذ الدفع بعدم الاختصاص عدة صور، من بينها الدفع بعدم الاختصاص النوعي الذي ينصب على طبيعة النزاع والجهة القضائية المختصة بالنظر فيه بحسب نوعه، حيث يهدف إلى التأكد من عرض الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة نوعياً وفق ما يحدده القانون.

كما يشمل أيضاً الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي، والذي يتعلق بتحديد المحكمة المختصة مكانياً بالنظر في الدعوى وفق الضوابط التي وضعها المشرع.

وتبرز أهمية هذا الدفع في دعاوى إخلاء العين المؤجرة، حيث يمكن للمستأجر التمسك به من أجل الطعن في اختصاص الجهة القضائية التي رفع أمامها المؤجر دعواه، مما يؤدي إلى عدم قبول الدعوى أو إحالتها إلى الجهة المختصة، دون التطرق إلى موضوع الإخلاء.

وعليه، سيتم تقسيم هذا المطلب الى فرعين، حيث نتناول في (الفرع الأول) الدفع بعدم الاختصاص النوعي، وفي (الفرع الثاني) الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي.

الفرع الأول

الدفع بعدم الاختصاص النوعى

ىعرف الاختصاص النوعى على أنه انفراد جهة قضائية عن غيرها بتولى النظر فى النزاع دون سواه، أى سلطة المحاكم الفصل فى المنازعات حسب جنسها أو نوعها أو طبيعتها، وفقدان هذه السلطة يؤدى إلى عدم الاختصاص¹.

مما يؤدى عدم اختصاص المحكمة بتولى النظر فى النزاع المعروض عليها إلى فتح المجال أمام أطراف الخصومة للإثارة الدفع بعدم الاختصاص النوعى، الذى ىعتبر وسيلة فعالة لمنع المحكمة من الفصل فى الدعوى المعروضة أمامها لخروجها عن حدود ولايتها طبقاً للقواعد القانونية، وإذا أثر فىجب أن تقضى بعدم اختصاصها وتحيلها إلى المحكمة المختصة².

هذا الدفع وسيلة إجرائية ىتمسك بها من له المصلحة³، فقد حدد المشرع الأقسام المشكلة للمحكمة ونوعها، بحيث ذكرها فى ستة أقسام. بحسب طبيعة النزاع⁴، فمثلاً فى الدعاوى المتعلقة بمنازعات الإيجار وبالتحديد فى دعوى المطالبة بإخلاء العين المؤجرة ىحق للخصوم إثارة هذا الدفع إذا أدرك أن نوع الدعوى لا ىخول للمحكمة الذى عرض أمامها النزاع النظر والفصل فيه، وهذا ما يؤكده قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1989/03/05 حيث قضت

1- أسامة سى فضيل، الاختصاص النوعى فى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص قانون قضائى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024/2023، ص.ص. 7-10.

2- رمدانى سهام، سعدي سعاد، الدفع الشكلىة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص. 32.

3- أمحندي حسناء، إشكالية الدفع بعدم الاختصاص النوعى على ضوء مشروع قانون المسطرة المدنية والعمل القضائى، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص قانون الأعمال وآليات تسوية المنازعات، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة ابن الزهر، أغادير، 2022/2021، ص. 21.

4- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: مع آخر النصوص ذات الصلة ومجموعة قرارات عن المحكمة العليا، طبعة رابعة، دار بغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص. 83.

بأنه: " من المقرر قانوناً أن الإختصاص فى المنازعات المتعلقة بتطبيق الباب الثانى المتضمن الإيجارات التجارية يكون لجهة القضاء العادى..."¹.

إذ يتبين أن الدفع بعدم الإختصاص النوعى مبرز لما له من خصائص والمتمثلة فى:

- أنه لا يتعرض لموضوع الحق المدعى له، فهو يعتبر فرصة لتأجيل نظر المحكمة للأساس الدعوى.
- يجب الإدلاء به قبل كل دفع أو دفاع، وإذا تعددت الدفوع الشكلىة فعلى المحكمة أن تنظر أولاً فيه، وإذا رأت عدم صلاحيتها فى النظر فى الدعوى تحكم به غير ذلك إذا كانت مختصة للنظر فى باقى الدفوع.
- إذا أثار المدعى عليه دفع بعدم الإختصاص النوعى، وقضت المحكمة بذلك فحجية الأمر المقضى به تشمل الدفع فقد.
- هو حق إجرائى موجه إلى عموم المتقاضين شأنه شأن الدعوى، وذلك بإعتباره ضماناً إجرائية وقائية².

يجدر معرفة الجهة القضائية المخولة لرفع الدعوى أمامها بإعتبارها قد خول لها المشرع ولاية النظر فى النزاع قبل عرضه على القضاء. بالإضافة إلى الآثار المترتبة عن دفع الخصوم بعدم الاختصاص النوعى التى تعد نتائج تنجر عن هذا الدفع. من هنا تقتضى دراسة الجهة القضائية المختصة بالنظر فى الدعوى (أولاً)، ثم آثار الدفع بعدم الإختصاص النوعى (ثانياً).

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 55119، مؤرخ بتاريخ 1990/03/05، المجلة القضائية، عدد4، سنة 1990، ص.114.

2- أمحندي حسناء، مرجع سابق، ص. 22 و 23.

أولاً: الجهة القضائية المختصة بالنظر فى الدعوى.

تنظر المحكمة فى جمىع القضايا المعروضة عليها بحسب طبعىة النزاع... فىث توجد ستة أقسام كما ذكر سابقاً¹. هذا ماجاء فى نص المادة 32 فىث: "... تفصل المحكمة فى جمىع القضايا، لاسىما المدنية والتجارية والبحرىة والاجتماعىة والعقارىة وقضايا شؤون الأسرة والفى تختص بها إقلىمىا. تتم جدولة القضايا أمام الأقسام حسب طبعىة النزاع..."².

مما ىتبىن أن كل الأقسام تختص فى النظر فى نوع محدد من النزاعات المعروضة أمامها حسب الصلاحيات المخول لها قانوناً، ولا ىجوز أن تخوض فىه ما دام أن المشرع لم ىسمح بذلك فى نص.

كما تم تصنىف مجموعة من القضايا حسب طبعىتها، وهذا ما ىبىن التتنظم التشرىعى لنزاعات المعروضة على الأقسام فى المحاكم³.

فىما ىخص منازعات الإىجارات المدنية والتجارية فإنه ىؤول الإختصاص فىها إلى القسم المدنى على مستوى المحكمة، الغرفة المدنية فى المجلس القضائى والغرفة الاجتماعية على مستوى المحكمة العلىا، إذا كان النزاع ىخص إىجار مدنى.

لكن ىختص القسم التجارى على مستوى المحكمة والغرفة التجارية على مستوى المجالس القضائية والغرفة البحرىة وتجارىة على مستوى المحكمة العلىا فى نزاعات الإجار التجارى.

1- طاهرى حسين، الإىجراءات المدنية والإدارىة الموجزة: شرح لقانون الإىجراءات المدنية والإدارىة الجدىد، الجزء الأول: الإىجراءات المدنية، دار الخلدونىة للنشر والتوزىع، الجزائر، 2012، ص.30.

2- قانون رقم 09-08، مؤرخ فى 25 فبرائىر سنة 2008، ىتضمن قانون الإىجراءات المدنية والإدارىة، ج.ر.ج.ج، عدد 21، صادر بتاريخ 23 أفرىل سنة 2008، معدل ومتمم.

3- قانون الإىجراءات المدنية والإدارىة، مرجع نفسه.

كما يتدخل القسم الإستعجالي في كل المواد التي تكون ضمن إختصاص المحكمة كونها تخضع لقواعد إستثنائية يعتمد في بثه لدعاوى الإيجارات على الإجتهادات القضائية أو مقتضيات القانون¹.

عندما ترفع دعوى أمام قسم ما ويحكم بعدم الإختصاص وجب عليه القيام بالإحالة للقسم المدني بالمنازعة حتى لا يكون فيه ضياع للوقت، وذلك عن طريق أمانة الضبط بعد إخبار رئيس المحكمة مسبقاً².

ثانياً: آثار الدفع بعدم الإختصاص النوعي.

الدفع بعدم الإختصاص النوعي من النظام العام مما يترتب عنه مجموعة من الآثار منها: أنه يجوز إثارته من طرف المدعى عليه أو كل ذي مصلحة أو من القاضي بتلقاء نفسه، ولا يجوز للخصوم الاتفاق على مخالفته أو التنازل عليه، وذلك في أي مرحلة أو حالة كانت عليها الدعوى، ولو لأول مرة أمام المحكمة العليا³. كون أن قواعد الإختصاص النوعي كما هو الشأن في جميع قواعد الإجراءات قواعد أمرة، تهدف إلى تنظيم السلطة القضائية وكيفية اللجوء إلى استعمالها⁴. ضف إلى ذلك أنه إذا رفعت دعوى إلى محكمة غير مختصة وقضت بعدم إختصاصها، يتعين عليها أن تحيل الدعوى إلى القسم المختص⁵.

1- حامد ربيعة، حميطوش مسيليا، الإطار القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020/2019، ص.ص.49 و51.

2- أسامة سي فضيل، مرجع سابق، ص.45.

3- سلامي ليندة، حماش شهرزاد، الدفع الشككية المثارة في الدعوى، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص المهن القانونية والقضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2023/2022، ص.ص.34 و35.

4- أسامة سي فضيل، مرجع سابق، ص.11.

5- بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص.84.

الفرع الثانى

الدفع بعدم الإختصاص الإقليمى

الإختصاص الإقليمى يعنى تحدىء المحكمة المختصة من الناحىة المكانىة، حىء تكون أحكام من صنف ودرجة واحدة، وموزوعة جغرافىا فى أماكن مختلفة داخل الدول وفق القواعد المحددة قانونا، وىشمل المحاكم والمجالس القضاىة دون المحكمة العلىا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع لأن هذه الأجهزة تعد مختصة فى كامل الإقليم الوطنى الجزائرى. أى تجاوز فى قواعد الإختصاص الإقليمى يفضى إلى عدم ولاية المحكمة الفصل فى الدعوى المعروضة عىها، ما ىثیر حق الخصومة فى الدفع بعدم الإختصاص الإقليمى¹.

الدفع بعدم إختصاص الإقليمى يعنى أن ىثیره الخصوم لنفى على المحكمة سلطة النظر فى الدعوى لخروجها عن حدود الإختصاص الذى قرره القانون². ضف إلىه أن الطرف الذى ىدفع بعدم الإختصاص الإقليمى عىه أن ىسبب طابه الذى ىتضمن ذلك الدفع بإعتماد على النصوص القانونىة، وىحدد أىضا الجهة القضاىة التى ىراها مختصة بنظر فى النزاع³.

تطبق قواعد الإختصاص الإقليمى على جمىع الدعاوى لا سىما المنازعات المتعلقة بالإجار، ومثال ذلك دعوى إخلاء العىن المؤجرة؛ حىء أنه ىفرض القانون على المؤجر رفع دعواه أمام المحكمة التى ىكون النزاع من إختصاصاتها وإلا حق للخصوم الدفع بعدم الإختصاص الإقليمى ملتزما بما

1- رامدانى سهام، سعدى سعاد، مرجع سابق، ص.ص 35-37.

2- بربرة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص. 105.

3- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءا المدنىة والإدارىة: نصا- شرحا- تعليقا- تطبىقا، الجزء الأول: المواد من 1 إلى 583، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزىع، الجزائر، 2011، ص.122.

جاء في نص الفقرة الأولى من المادة 51 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

لا بد من تحديد المحكمة المختصة لنظر في الدعوى إقليماً بإعتبارها الجهة التي خول لها المشرع صلاحية النظر في النزاعات التي ترفع في دائرة إختصاصها. كذلك تبيان الآثار المترتبة عن الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي لما لها من أهمية بإعتبارها النتائج المنبثقة عن هذا الدفع المثار أمام القضاء الذي رفعت الدعوى عنه.

من هنا تتركز الدراسة على المحكمة المختصة بالنظر في الدعوى (أولاً)، ثم آثار الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي (ثانياً).

أولاً: المحكمة المختصة بالنظر في الدعوى.

القاعدة العامة في الإختصاص الإقليمي في المنازعات بين مؤجر ومستأجر حسب ما كرسه القانون الجديد هي إختصاص محكمة موطن المدعى عليه²، لكن لهذه القاعدة استثناءات تتمثل في محكمة إبرام العقد أو مكان تنفيذه ومحكمة تواجد العقار³.

1- محكمة موطن المدعى عليه: وفق ما جاء في نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه: "يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه..."⁴ ما يدل على أن منازعات الإجراءات كغيرها من الدعاوى تخضع لنفس القاعدة⁵، ويرجع ذلك إلى أن

1- أنظر المادة: "يجب على الخصم الذي يدفع بعدم الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية ان يسبب طلبه ويعين الجهة القضائية التي يستوجب رفع الدعوى أمامها".

2- ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد: ترجمة للمحاكم العادلة، طبعة رابعة، موفم للنشر، الجزائر، 2016، ص.43.

3 - حامد ربيعة، حميطوش مسيليا، مرجع سابق، ص.48.

4- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

5- حامد ربيعة، حميطوش مسيليا، مرجع سابق، ص.48.

الأصل هو براءة الذمة ومن ثمة على المدعي الذي يطالب بشيء أن يسعى إليه ويأخذ المبادرة برفع دعواه أمام مكان تواجد المدعى عليه¹، وهذا ما يفهم أيضا من مضمون نص المادة 36 من القانون المدني الجزائري².

تؤكد المحكمة العليا في إحدى قراراتها ملف رقم 1270204 بتاريخ 2018/12/23 أنه: " لا يعد الإختصاص الإقليمي في المواد التجارية إختصاصا مانعا ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك" بدعوى أن الإختصاص الإقليمي متعدد في المواد التجارية، وأن القاعدة العامة فيه هو أن يؤول لمحكمة موطنه المدعى عليه..."³

2- محكمة إبرام العقد أو مكان تنفيذه: يجوز رفع الدعوى أمام المحكمة مكان إبرام العقد أو تنفيذه بشرط توليها نفس الإختصاص أي يبرم وينفذ عقد الإجار في دائرة إختصاص محكمة واحدة⁴.

3- محكمة مكان تواجد العقار: جاء في نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: "...في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإجار...أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار..."⁵

منه فإن إسناد الإختصاص لمحكمة موقع العقار راجع لكونها أكثر إحاطة ودراية بعنصر النزاع، فقد يستوجب الفصل في النزاع الانتقال للمعينة

1- مولاي عبد المالك، فبينخ عبد القادر، " الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي أمام القاضي العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، المجلد 07، العدد 13، 2019، ص.12.

2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 1270204، مؤرخ بتاريخ 2018/12/13، متوفر على الموقع التالي: <https://coursupreme.dz>

تم الإطلاع عليه بتاريخ 2026/04/19، على الساعة 15:54.

4- حامد ربيعة، حميطوش مسيليا، مرجع سابق، ص.48.

5- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

مثلاً¹، وهذا أىضا ما يفهم من مضمون نص المادة 198 من القانون التجارى².

ثانيا: شروط الدفع بعدم الإختصاص الإقليمى

أسند المشرع حق إثارة الدفع بعدم الإختصاص الإقليمى للخصوم، وذلك لكونه ليس من النظام العام لذا يتعين لقبوله أن تتوفر فيها مجموعة من الشروط التى أكد عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، وهى:

1- تحديد الإختصاص الإقليمى شرع لمصلحة مدعى عليه، وعليه فإنه وحده من يملك حق التملك به.

2- لا يجوز للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها⁴، وذلك لأنه ليس من النظام العام.

3- يجب أن يثار قبل أى دفع أو دفاع فى الموضوع، مما يعنى أن يكون قبل الرد على إدعاءات المدعى وذلك بمذكرة يخصصها بنفى فيها الإختصاص الإقليمى للمحكمة التى تنتظر فى النزاع.

4- يجب على المدعى عليه التسبب بادفع بعدم الإختصاص الإقليمى وتعيين الجهة المختصة لرفع الدعوى أمامها⁵

ثالثا: آثار الدفع بعدم الإختصاص الإقليمى

يلزم المدعى عليه الذى أثار الدفع بعدم الإختصاص الإقليمى أن يعبر عنه بألفاظ صريحة، ويكون ذلك قبل الخوض فى موضوع النزاع¹.

1- حامد ربيعة، حميطوش مسيليا، مرجع سابق، ص.49.

2- أمر رقم 59-75، مؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجارى، ج.ر.ج.ج، عدد101، صادر فى 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

3- مولاي عبد المالك، فنينخ عبد القادر، مرجع سابق، ص.15.

4- رامداني سهام، سعدي سعاد، مرجع سابق، ص.39.

5- مولاي عبد المالك، فنينخ عبد القادر، مرجع سابق، ص.15.

تقوم المحكمة أولاً بفحص توفر شروط هذا الدفع، فإذا كان الدفع غير مقبول يجب عليها فحص مدى تأسيسه بالنظر إلى الدعوى المطروحة².

الأصل أنه يجب على القاضي أن يحكم في الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي على الإستقلال ما لم يأمر بضمه إلى الموضوع³. وهذا ما وضحه المشرع في نص المادة 52 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص أنه: " يفصل القاضي بحكم في الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي ويمكنه عند الإقتضاء، أن يفصل فيه بنفس الحكم مع موضوع النزاع بعد إعدار الخصومة مسبقاً شفاهة لتقديم طلباتهم في الموضوع"⁴.

إذ تبرز أهمية هذا الدفع في إطار دعوى إخلاء العين المؤجرة حيث قد يتمسك المستأجر بعدم اختصاص المحكمة إقليمياً كوسيلة لعرقلة سير الدعوى أو كسب الوقت، خاصة إذا رفعت الدعوى أمام جهة قضائية غير مختصة بمكان العقار أو موطن المدعى عليه.

المطلب الثاني

الدفع بعدم قبول الدعوى

يعد الدفع بعدم قبول الدعوى من أهم الوسائل الإجرائية التي تهدف إلى منع المحكمة من النظر في موضوع النزاع متى تخلفت الشروط القانونية اللازمة لقبول الدعوى. فهو لا يتناول أصل الحق المدعى به، وإنما يركز على مدى استيفاء الدعوى للشروط الشككية التي يتطلبها القانون لقبولها، الأمر الذي يجعله وسيلة فعالة بيد الخصوم، خاصة المستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة، للدفاع عن مراكزه القانونية قبل الخوض في موضوع الإخلاء.

1- طاهري حسين، مرجع سابق، ص.41.

2- مولاي عبد المالك، فنينخ عبد القادر، مرجع سابق، ص.17.

3- طاهري حسين، مرجع سابق، ص.41.

4- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

كما أضيفت المحكمة العليا بأحد قراراتها ملف رقم 238442 بتاريخ 2000/12/06 على أنه: "إن الدفع بعدم القبول يمكن التمسك به فى أية مرحلة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام جهة الإستئناف ذلك أن الحق فى الفع بعدم القبول لا يسقط ولو سبق لصاحب المصلحة أن خاص فى الموضوع..."¹

يثار هذا الدفع من طرف أحد أطراف الخصومة، سواء المدعى عليه أو من له مصلحة، بقصد التمسك بعدم احترام القواعد الإجرائية المرتبطة برفع الدعوى، كغياب أحد شروطها الأساسية. وقد أكد المشرع على ضرورة توافر هذه الشروط عند رفع الدعوى، وهو ما يستفاد من نص المادة 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يتبين أن من بين هذه الشروط الإجرائية شرط الصفة الذى يجب أن يتوفر لدى كل من المدعى والمدعى عليه أو من فى مقامهما للقدرة على التقاضى.

ضف إليه شرط المصلحة الذى يعتبر فائدة سيتحصل عليها رافع الدعوى بعد الفصل فى النزاع المعروض أمام المحكمة.

ومن هذا المنطق، سيتم التطرق فى هذا المطلب إلى الدفع بانتفاء الصفة فى رفع الدعوى (الفرع الأول)، ثم الدفع بانتفاء المصلحة فى رفع الدعوى (الفرع الثانى).

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 238442، مؤرخ بتاريخ 2000/12/06، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2001، ص.148.

الفرع الأول

الدفع بانتفاء الصفة في رفع الدعوى

الصفة أول شرط لقبول الدعوى التي يجب أن ترفع من ذو صفة على ذي صفة، حيث يكون المدعى هو صاحب الحق أو المركز القانوني المدعى به أو المطلوب حمايته، والمدعى عليه هو الطرف السلبي في هذا الحق أو المركز القانوني أو المسؤول عن تجهيله.

نميز بين الصفة الموضوعية التي تثبت لصاحب الحق نفسه في المطالبة القضائية أو الذي تم الإعتداء عليه أو خشي ذلك، كما تثبت لنائبه أو خلفه، أي أنه يمنح القانون بشكل استثنائي وصريح الصفة في الدعوى إلى شخص غير صاحب الحق ليحل محله نظرا لمركزه القانوني المرتبط في نفاذه بالمركز القانوني المدعى به، ويكون لهذا الشخص مصلحة شخصية في المطالبة بحق الغير.

أما الصفة الإجرائية فهي التي يمنحها القانون لشخص غير صاحب الحق لمجموعة من الإعتبارات، أي أنه صلاحية الشخص مباشرة إجراءات الدعوى باسم غيره في الحالات التي يستحيل على صاحب الصفة الأصلي مباشرتها بنفسه، حيث تتعدد هذه الحالات منها أن تثبت للولي والوصي تمثيلا للقاصر¹. طبقا لما يمليه نص المادة 44 من القانون المدني الجزائري². كما يمكن أن تكون لمدير أو رئيس مجلس إدارة الشخص الاعتباري، وكذا الوزراء لوزراتهم، أو لحارس القضائي.

1- بن الزويبر عمر، "الصفة والمصلحة كشرط لقبول الدعوى المدنية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، المجلد 06، العدد 02، 2022، ص.ص. 130-133.

2- أنظر المادة: "يخضع فاقد الأهلية وناقصها، بحسب الأحوال للأحكام الولاية، أو الوصاية، أو القوامة، ضمن الشروط ووفقا للقواعد المقررة في القانون."

إذا رفعت الدعوى من شخص غير ذي صفة فإن الدعوى تكون غير مقبولة، وتقضي المحكمة بعدم قبول الدعوى من تلقاء نفسها ولو لم يثيره الخصوم¹، وهذا بالإستناد إلى ما جاء به المشرع في نص المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أنه: " لا يجوز لألي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة،... يثيره القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه..."². يجب أن يثار الدفع بعدم القبول للإنتفاء الصفة كونه من النظام العام³، باعتباره ذلك الدفع الذي يتمسك به امدعى عليه ومفاده أن الشخص الذي باشر الدعوى ضده لا تتوفر فيه الصفة القانونية التي تخوله التقاضي⁴.

تطبق هذه القواعد الإجرائية في الدفع بانتفاء الصفة في رفع الدعوى على جميع القضايا من بينها المنازعات المتعلقة بالإيجار كدعوى إخلاء العين المؤجرة، ويعني أنه لا بد من توفر الصفة في أطراف هذه الدعوى وإلا حق الدفع.

عليه فإن صفة المدعي لازمة الوجود بإعتباره صاحب الحق أو من ينوب عنه قانونا. أما صفة المدعى عليه فهي أيضا يجب أن تكون قائمة كونه الشخص الذي ينسب إليه الإلتزام أو الإعتداء على الحق.

من هنا يجدر التعرض لدراسة صفة المدعى (أولا)، ثم الإنتقال على صفة المدعى عليه (ثانيا).

1- بن الزويبر عمر، مرجع سابق، ص.ص. 131-133.

2- قانون الإجراءات المدنية والإيدارية، مرجع سابق.

3- بوزيدي شيماء، العيدي عرافة، الجزاءات الإجرائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2023/2022، ص.13.

4- عبد العزيز سعد، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص.ص. 85-90.

أولاً: صفة المدعي

يقصد بصفة المدعي أن تثبت له بدليل وجود علاقة بينه وبين موضوع النزاع، أي تتصل الصفة بموضوع النزاع، كأن يكون مالكا أو مستأجرا أو مؤجرا...¹ ، فالمدعي هو صاحب الحق أو من ينوب عنه قانونا، وبالتالي لا تقبل إذا رفعت من شخص لا تربطه علاقة قانونية بموضوع النزاع². إذ لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا لصفة التقاضي، كونها تقوم على المصلحة المباشرة والشخصية أو لفائدة المتدخل.

ينبغي التمييز بين الصفة في الدعوى والصفة في التقاضي، فقد يستحيل على صاحب الصفة في الدعوى مباشرتها شخصيا بسبب عذر مشروع، في هذه الحالة يسمح القانون لشخص آخر بتمثيله في الإجراءات، ويقع على القاضي التأكد أولا من صحة التمثيل ثم في مدى توفر عنصر الصفة لدى صاحب الحق، فقد يصح التمثيل دون الصفة أو العكس³.

بمعنى أنه يشترط لقبول دعوى الإخلاء أن يكون الشخص الذي بادر برفعها هو المؤجر بحد ذاته أو من يقوم مقامه إذ تتوفر فيه الصفة القانونية للقدرة على التقاضي، وعلى هذا الأساس يخول للمستأجر حق الدفع بانتفاء الصفة لدى المدعي إذا تبين أنه لا تربطه علاقة قانونية بعقد الإيجار ولا بموضوع النزاع.

عدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة يجد تبريره في أن صاحب الحق هو الأقدر على الترجيح مصالحته، فقد يرى مصالحته في عدم رفعها، ولا يحق لغيره رفعها ويجب أن تظل صفة المدعي قائمة ومستمرة طالما بقي هو صاحب الحق أو

1- أحسن رافع دباح، تبرز مراد، "خصوصية الدفع بعدم القبول في قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، المجلد 10، العدد 02، 2024/2023، ص.412.

2- دربال عبد الرزاق، المختصر في الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، برتي للنشر، الجزائر، 2004، ص.202.

3- بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص.ص.40 و41.

المركز القانونى المدعى به، فإن إنتقل هذا الحق إلى الغير ترتب عن ذلك زوال الصفة عنه وانتقالها إلى صاحب الحق الجدى¹.

ثانىاً: صفة المدعى عله

ىعد توفر الصفة لدى المدعى عله من الشروط الجوهرىة لقبول الدعوى، إذ لا ىكفى أن ترفع من ذى صفة بل ىجب كذلك أن توجه إلى شخص تتوفر فله الصفة القانونىة المرتبطة بموضوع النزاع، وإلا ىتم مقابلة الدعوى بعدم القبول.

كما ىشترط فى المدعى عله أن ىكون هو الشخص المعنى مباشرة بالحق المدعى به، كأن ىرفع العامل دعواه ضد صاحب العمل أو المؤجر ضد المستأجر تكرىساً لمبدأ الإلتزامات².

هذا ما تثبته المحكمة العلىا فى إجتهااداتها وما ىدل عله ما جاء فى أحد قراراتها ملف رقم 30618 بتاريخ 1983/05/16، حىث تقر أنه: "متى كان من المقرر قانوناً أن شاغل الأمكنة بحسن نىة بمقتضى عقد إىجار مكتوب أو شفوى، فإنه ىعده مكتسباً لصفة لمستأجر..."³.

نستنتج أنه فى دعاوى الإىجار التى من ضمنها دعوى إخلاء العىن المؤجرة ىجب أن ترفع الدعوى على ذى صفة أو من ىقوم مقامه بإعتباره مستأجر أو من ىشغل العىن المؤجرة.

كما ىشترط إستمرار الصفة فى المدعى عله ما دام هو المدىن بالحق، أما إذا أصبح المدىن بالحق المدعى به أثناء نظر الدعوى شخصاً آخر غير

1- بن الزوبىر عمر، مرجع سابق، ص.131.

2- بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص.43.

3- قرار المحكمة العلىا، الغرفة الاجتماعىة، ملف رقم 30618، مؤرخ بتاريخ 1983/05/16، المجلة القضائىة، العدد 01، سنة 1989، ص.180.

المدعى عليه، فإنه تزول عنه الصفة وتعد الدعوى غير مقبولة في مواجهته، وهنا يتوجب إعادة توجيه الإجراءات إلى صاحب الصفة الجديد¹.

الفرع الثاني

الدفع بانتفاء المصلحة في رفع الدعوى

تعد المصلحة في التقاضي قبل كل شئ مفهوما إجرائيا، إذ تعرف بأنها شرط لقبول الدعوى يتمثل في الفائدة التي تعود على المدعي من إقرار القاضي بصحة إدعائه ومشروعيته²، فالمصلحة مناط الدعوى، بحيث يجب على المتقاضي إبراز مصلحته في رفع الدعوى القضائية، كونها شرط أساسي تقوم على المنفعة والفائدة التي تعود على المدعى.

سواء كانت هذه المصلحة في حماية حقه، أو الحصول على التعويض أو الإصلاح الأضرار المادية والمعنوية التي تصيب حقه أو مركزه القانوني.

ذلك لما للمصلحة من مميزات والتمثلة في أنها:

1- فكرة محايدة أي أنها حرة، حية، مطاطية ومرنة، حيث يختلف معناها ومضمونها ووظائفها وإستعمالها من ميدان إلى آخر ومن وقت إلى آخر، دون تداخل وإختلاط في معانيها ودلالاتها.

2- فكرة غائبة وتعني أن المصلحة في معناها العام وخاص هي غاية وهدف مقصود ومستهدف بكل سلوك أو تفكير أو إرادة، وكذا بكل عمل أوحق كما أنها تتعلق بشخصية وذاتية الإنسان وتتحكم وتسير سلوكياته. فإذا تم الإعتداء

1- بن الزويبر عمر، مرجع سابق، ص. 131.

2 Baptiste Daligaux, L'intérêt à agir et les nullités de la phase préalable au jugement, Mémoire de Master en droit, Spécialité lutte contre l'insecurité, Faculté de droit et de science politique, Université d'Aix-Marseille, Marseille, 2017/2018, p.3.

على الحق أو المركز القانوني تتولد الحاجة إلى حمايته قضائياً، ما يفسر بالغاية من المصلحة.¹

كونها تعني الفائدة التي تعود على رافع الدعوى جراء الحكم له بجميع طلباته أو بعضها ضف إلى أن شرط المصلحة يضمن جدية الدعوى²، فقد نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابقة الذكر، لكن إكتفى فيها بتحديد شروط المصلحة، كذلك عدم السماح لشخص جوازيًا بالتقاضي مالم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون³، فحسب الإتجاه العام فإنه تستمر منذ لحظة رفع الدعوى لحين الفصل فيها ولا مجال للحديث عن صحة الإجراءات في إنتقائها، حينها يحق للمدعى عليه إثارة الدفع بانعدامها كونه يوجه إلى الوسيلة التي يحمي بها صاحب الحق حقه، وذلك بهدف إنكار حق الخصم في التقاضي، لأن الدفع بانتفاء المصلحة في الدعوى من النظام العام لا يسقط ولو سبق لصاحب المصلحة أن خاض في الموضوع⁴.

يكتسي شرط المصلحة أهمية خاصة في دعاوى إخلاء العين المؤجرة، نظراً للإرتباطه المباشر بحق المؤجر في إسترداد ملكه، أي غالباً ما تتمثل المصلحة في رغبة المؤجر في إسترجاع العين المؤجرة.

إذا تبين لطرف المدعى عليه باعتباره مستأجر أو شاغل للأمكنة أن شرط المصلحة منعدم لدى المدعى الذي يعد مؤجر للعين وطالب بالإخلاء، فإنه

1- نرجس تهاني غريب، حمودة منال، المصلحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قلمة، 2023/2022، ص.ص. 24-36.

2- عسالي عبد الكريم، قيشو وردية، "الدفع بعدم القبول في الدعوى بين حماية حق المتقاضي واستقرار العمل القضائي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 04، 2020/2019، ص.ص. 35.

3- نرجس تهاني غريب، حمودة منال، مرجع سابق، ص.ص. 34.

4- بن طاع الله زهيرة، "شرط المصلحة وأثر زواله أثناء السي في الدعوى"، مجلة الإجتهد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد 12، العدد 02، 2020/2019، ص.ص. 399 و 400.

يحق له أن يدفع بإنتفاء المصلحة في رفع الدعوى موسيلة قانونية فعالة لرد الدعوى شكلا متى أنعدمت الفائدة المرجوة منها، وهو يعكس مبدأً أساسياً في التقاضي مفاده "لا دعوى بدون مصلحة"، فيجب التعرف على شروط المصلحة المقررة وفق القانون والتي تتعدم المصلحة في غيابها أو لأنها الأساس الذي تبنى عليها. ضف إليه الآثار المترتبة عن الدفع بانتفاء هذه المصلحة كنتائج لإنتفائها، أو بسبب الشك في احتمال وجودها.

من هنا سيتم التطرق إلى شروط المصلحة (أولاً)، وآثار الدفع بانتفاء المصلحة في رفع الدعوى (ثانياً).

أولاً: شروط المصلحة

أشار المشرع الجزائري من خلال نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية التي سبق ذكرها أن المصلحة يجب أن تكون قائمة أو محتملة، غير أنه يشترط أيضاً أن تكون قانونية ومشروعة إعمالاً بالقواعد العامة¹.

1- المصلحة القائمة يقصد بالمصلحة القائمة المقررة قانوناً أن يكون لرافع الدعوى حقاً يحميه كونه قد تم الإعتداء عليه أو متنازع بشأنه، مما يحقق ضرورة اللجوء إلى القضاء. كأن يمتنع المستأجر عن تسليم العين المؤجرة، مما يعني أنه تكون المصلحة قائمة حينما تستند إلى حق أو مركز قانوني، وتعد قائمة وحالة يوم رفع الدعوى وما على المدعى إلا أن يثبت ذلك².

فلا تقبل دعوى الإخلاء إذا كان سببها لم يتحقق بعد، كأن يرفع المؤجر الدعوى قبل حلول أجل دفع الإيجار أو قبل انتهاء مدة لعقد، أو غير ذلك حسب ما يدعيه المؤجر والغاية من ذلك الادعاء عند إذ يتسنى للمستأجر الدفع بانتفاء المصلحة في هذه الدعوى لأنها غير قائمة وحالة.

2- المصلحة المحتملة الأصل أنه لا تقبل الدعوى إذا كانت المصلحة فيها محتملة، ويجوز للمدعى عليه الدفع بعدم قبولها، لكن وفق ما أقره القانون فإن

1- بن الزويير عمر، مرجع سابق، ص. 137.

2- نرجس تهاني غريب، حمودة منال، مرجع سابق، ص. 38 و 39.

المصلحة المحتملة هي التي يكون هدفها منع وقوع ضرر محتمل يهدد حق المدعى مستقبلاً، في هذه الحالة يحق له رفع دعوى وقائية¹ أمام القضاء رغم أنها غير مؤكدة².

المصلحة المحتملة في دعوى الإخلاء تمثل استثناءاً محدوداً على قاعدة "المصلحة الحالية"، وتقبل فقط عندما يكون الخطر وشيكاً ومؤكداً بما يبرر تدخل القضاء، فإذا لم يثبت أنها جدية وقريبة الوقوع بدفع المسأجر بإنعدام المصلحة في دعوى الإخلاء.

3- المصلحة المشروعة والقانونية لم يشترط المشرع الجزائري في المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة الطابع القانوني للمصلحة، لكن لا يعقل أن يرفع المعني دعوى قضائية لا تستند إلى حق قانوني معترف به، بل يجب أن تكون المصلحة قانونية سواء كانت مادية³ أو كانت أدبية كمطالبة التعويض عن الكتب. ومن الناحية أخرى يجب أن يكون الحق أو المركز القانوني مشروعاً، أي أنه غير مخالف النظام العام والأداب العامة⁴.

فلا تقبل دعوى الإخلاء إذا كان الهدف منها التحايل على القانون أو الإضرار بالمستأجر دون مبرر مشروع. مما يعني أنه لا يمكن تصور اللجوء إلى القضاء بإدعاء غير محمي قانوناً⁵،

كمثل مطالبة المؤجر للمستأجر بإخلاء العين المؤجرة بطريق رفع دعوى الإخلاء من أجل جعلها ناد للقمار.

1- نرجس تهاني غريب، حمودة منال، مرجع سابق، ص. 39-41.

2- بن طاع الله زهيرة، مرجع سابق، ص. 396 و 397.

3- نرجس تهاني غريب، حمودة منال، مرجع سابق، ص. 41 و 42.

4- مرجع نفسه، ص. 42.

5- بن طاع الله زهيرة، مرجع سابق، ص. 397.

ثانىا: آثار الدفع بانتفاء المصلحة فى رفع الدعوى

ىترتب على الدفع بانتفاء المصلحة فى رفع الدعوى مجموعة من الجزاءات قررها امشرع الجزائرى على أساس أنها نتائج تنجر عن هذا الدفع وتتمثل فى:

عدم قبول الدعوى شكلا، وذلك لغباب الشروط الواجب توفرها فى المصلحة¹. مثال ذلك الحكم بعدم قبول دعوى إخلاء العين المؤجرة شكلا متى بىن للمحكمة أن المصلحة غير متوفرة، دون البحث عن الأساس الموضوعى كوجود سبب للإخلاء من عدمه، فالمحكمة تقف عند حد التحقق من شرط المصلحة فقط.

عدم جواز تجدىد الدعوى ىترتب أعبانا عن الحكم الصادر بعدم قبول الدعوى للإنتفاء المصلحة عدم جواز رفعها من جدىد، خاصة إذا كان مرتبطا بسقوط الحق فى رفعها، لكن هناك حالات أين يقتصر أثر الحكم على إلغاء الإعباءات فقط، مما ىتبح للمدعى إعادة رفع الدعوى مجددا، سواء فى نفس التوقىت أو فى وقت لاحق². كأن يعىد المؤجر رفع دعوى إخلاء العين المؤجرة متى توفرت المصلحة لاحقا لتحقيق سبب الإخلاء أو زوال السبب الذى أذى إلى انتفاء المصلحة عند رفع الدعوى الأولى.

ىتضح من خلال هذا المبحث أن الدفع المتعلقة بالإعباءات قبول الدعوى تعد وسيلة قانونىة مهمة بىد المستأجر لمواجهة دعوى إخلاء العين المؤجرة قبل التطرق إلى موضوعها.

فبما ىتعلق بالدفع بعدم الإختصاص تم التوصل إلى أن هذا الدفع ىشكل آلية فعالة لمراقبة مدى إعبام قواعد الإختصاص بنوعىها، إذ ىتبح

1- نرجس تهانى غرىب، منال حمودة، مرجع سابق، ص.21.

2- بن طاع الله زهيرة، مرجع سابق، ص.400.

للمستأجر الدفع بعدم إختصاص الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع، على هذا الدفع إحالة الدعوى ألى الجهة المختصة مما يضمن حين سير العدالة وتقادي صدور أحكام مشوبة بالبطلان. كما يظهر أن إثارة هذا الدفع في الوقت المناسب يعد وسيلة دفاع أساسية قد تعرقل دعوى الإخلاء أو تؤخر الفصل فيها وهو ما يخدم مصلحة المستأجر

أما بانسبة للدفع بعدم قبول الدعوى فقد تبين أنه يتعلق بتخلف أحد الشروط الشككية اللازمة لقبول الدعوى، ويعد هذا الدفع من أخطر الدفع لأنّه يؤدي ألى التصريح بعدم قبول الدعوى دون التطرق ألى موضوعها، وفي سياق دعوى الإخلاء يمكن للمستأجر التمسك بهذا الدفع إذا ثبت أن المدعى لا يملك الصفة القانونية أو أن دعواه تفتقر إلى مصلحة.

وعليه يمكن القول إن الدفع المتعلقة بالإجراءات قبول الدعوى تمثل خط دفاع أولي للمستأجر في مواجهة دعوى الإخلاء إذ تمكنه من التصدي للدعوى من الناحية الشككية قبل الخوض في موضوعها وتؤكد على ضرورة احترام الضوابط القانونية لضمان محاكمة عادلة.

المبحث الثانى

الدفع المتعلقة بصحة الإجراءات القضائية

تعتبر الإجراءات القضائية أساسا لضمان حسن سير العدالة، حيث يحرص المشرع على تنظيمها فى إطار القانون بدقة لكي يحفظ حقوق الأطراف عند التقاضى، وذلك بإتباع القواعد الإجرائية حسب ما هو منصوص عليه قانونا.

يؤدى أى عيب أو خلل فى هذه الإجراءات القضائية إلى فتح المجال أمام أطراف الخصومة للإثارة مختلف الدفع المتعلقة بصحتها، والتي تعد من الوسائل القانونية التي خولها المشرع للخصوم لما لها من دور مهم فى التزام المحكمة بالقواعد القانونية السليمة عند اتخاذ قراراتها.

تثار هذه الدفع المتعلقة بصحة الإجراءات القضائية فى جميع الدعاوى، التي يتم تقديمها أمام القضاء، لاسيما تلك المتعلقة بمنازعات الإيجار كدعوى إخلاء العين المؤجرة، بحيث يقدم المستأجر باعتباره مدعى عليه دفعه بهذا الشأن ليبين وقوع المؤجر فى غلط مؤثر على صحة إجراءات رفع دعوى الإخلاء.

تتعدد هذه الدفع بحيث تؤدي إلى بطلان الإجراءات كونها الركيزة التي تقوم عليها الدعوى القضائية، وعدم صحتها يعني توقيع جزاء البطلان.

كما يمكن أن تؤثر الدفع المتعلقة بصحة الإجراءات فى سير الخصومة، مما يؤدي إلى عرقلتها.

من هذا المنطلق سيتم دراسة فى هذا المبحث الدفع ببطلان الإجراءات فى (المطلب الأول)، ثم الدفع المؤثرة فى سير الخصومة فى (المطلب الثانى).

المطلب الأول

الدفع ببطلان الإجراءات

بطلان الإجراءات يعني عدم الاعتداء بالإجراء القضائي بسبب عدم تطبيقه وفق الحدود التي يملئها القانون، أي أن الإجراء يتخلله عيب جوهري مما يؤدي إلى الحكم ببطلانه فيعقد أثره القانوني.

يثار بطلان الإجراءات في مختلف الدعاوى، كالتى تنشأ عن منازعة بين المؤجر والمستأجر بحيث يرفع فيها دعوى إخلاء وفي هذا الصدد إذا لاحظ المدعى عليه أن المدعى قد باشر الدعوى بإجراءات مخالفة للأحكام القانون، فإنه يدفع ببطلان الإجراءات.

يعتبر الدفع ببطلان الإجراءات من أهم الدفع الشكلية التي يمكن أن يتمسك بها أطراف الخصومة أمام المحكمة، حيث يهدف من خلال هذا الدفع إلى إبطال إجراء لم يتم بصورة صحيحة ولم يطبق في إجراءاتها القواعد القانونية السليمة.

تتعدد هذه الدفع بتعدد الإجراءات التي يمكن توقيع جزاء البطلان عليها، مثل الدفع ببطلان التكاليف بالحضور الذي يعد وسيلة للإعلام المعني بشكل رسمي ليحضر إلى الدعوى المقامة ضده،

كذا الدفع ببطلان التبليغ القضائي الذي يعتبر سبيل للإخطار المدعى عليه بانعقاد الخصومة بطلب من المدعى، إذ يترتب على صحة التبليغ علمه بقيام الدعوى وتمكينه من إعداد دفاعه.

في هذا الصدد سيتم التطرق إلى الدفع ببطلان التكاليف بالحضور في (الفرع الأول)، ثم إلى الدفع ببطلان التبليغ القضائي في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الدفع ببطلان التكللف بالحضور

يعد التكللف بالحضور الوسيلة التي أقرها المشرع فى القانون الإجراءة المدنية والإدارية للتخاطب رسميا أو قضائيا، على سبيل التبليغ أو الإنذار أو تكليفه بعمل أو الإمتناع عنه، بالطلب أو الوجوب بواسطة المحضر القضائي بناءا على طلب ذوي الشأن¹.

بالإضافة إلى أنه استدعاء أو الدعوى الموجهة للمدعى عليه للمثول أمام المحكمة للرد على طلبات المدعى، ويحرر وفق شكلىة مفصلة يمكن للشخص الموجهة إليه معرفة مضمون الدعوى، وقد يتم التكللف بالحضور بناءا على طلب من المدعى أو ممثله، أو بطلب من المتدخل فى الخصام لتبليغ باقي الخصوم بعريضة التدخل فى الخصام، أو تكليف الطاعن للمطعون ضده بالحضور لجلسة الطعن، فى حكم قضائي بعد تسجيل المعارضة أو الإستئناف أو غيرها من طرق الطعن.

يجوز أن ينوب فى التكللف بالحضور عن المدعى أو المدعى عليه ممثله القانوني أو الإتفاقي². كل مخالفة يترتب عنها جزاء البطلان الذي من صوره الدفع ببطلان التكللف بالحضور لنقص فى البيانات الجوهرية الواجب توفرها أو لعيوب فى الورقة³، مما يعني أن إغفال أحد أو بعض البيانات المطلوبة سيمنح المدعى عليه حق الدفع ببطلان التكللف بالحضور⁴.

1- طاهري حسين، مرجع سابق، ص. 13.

2- حمادى سومية، "تأثير مبدأ الوجاهية على إنعقاد الخصومة المدنية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الله مرسى، تيبازة، المجلد 05، العدد 02، 2021، ص. 235.

3- طاهري حسين، مرجع سابق، ص. 43.

4- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص. 16.

وهذا الدفع مآول لكل طرف فى الخصومة مهما كانت الدعوى المرفوعة أمام القضاء، كأن يثير المستأجر الدفع ببطلان التكاليف بالحضور فى دعوى إخلاء العىن المؤجرة لسبب معين قد شاب إجراء التكاليف بالحضور.

لكى يتجنب المتقاضى الوقوع فى الأغلاط التى تعرض إجراء التكاليف بالحضور للبطلان ما يثير الدفع بذلك، يجب أن يعرفوا مضمون هذا الإجراء كونه أساسى لمباشرة الدعوى. أيضا الإضطلاع على مجموعة الحالات التى تؤدى إلى توقيع جزاء البطلان عليه.

فى صدد موضوع التكاليف بالحضور لابد من التطلع على مضمون التكاليف بالحضور (أولا)، ثم حالات بطلان التكاليف بالحضور (ثانيا).

أولا: مضمون التكاليف بالحضور

تكاليف المدعى عليه لحضور أولى جلسات المحكمة يكون بموجب وثيقة رسمية، يطلق عليها المحضرون القضائيون إسم محضر تكليف بالحضور. يتضمن هذا المحضر مجموعة من البيانات التى حددها القانون مؤكدا على وجوب مراعاتها¹، وذلك من خلال نص المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، لكونه من الإجراءات الجوهرية التى يجب أن تتبع بشكل صحيح للإنتاج كافة آثاره. وتتمثل هذه البيانات فى:

1- إسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.

2- إسم ولقب المدعى وموطنه.

3- إسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه.

1- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص.ص. 13 و 14.

2- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

4- تسمية وطبيعة الشخص المعنوى ومقره الاجتماعى، صفة ممثله القانونى أو الإتفاقي.

5- تاريخ أول جلسة وساعة إنعقادها¹.

زيادة على ذلك يجب تكليف المدعى عليه بالحضور خلال الآجال المحددة، وإستدعائه لحضور أول جلسة بالمحكمة وتحرير محضر بذلك².

فبستقراء نصوص المواد 19 و20 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين أنه: مع مراعاة أحكام المواد من 406 إلى 416 من هذا القانون، يسلم محضر التكليف بالحضور للخصوم بواسطة المحضر القضائي، الذي يحرر محضرا بما قام به يتضمن مجموعة من البيانات وهي كالتالي:

1- إسم ولقب المحضر القضائي، وعنوانه المهني وختمه وتوقيعه، وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته.

2- إسم ولقب المدعى وموطنه.

3- إسم ولقب الشخص المبلغ له وموطنه، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعى، إسم ولقب وصفة الشخص المبلغ له.

4- توقيع المبلغ له على المحضر، والإشارة إلى طبيعة الوثيقة المثبتة لهويته، مع بيان رقمها، وتاريخ صدورها.

5- تسليم التكليف بالحضور إلى المبالغ له، مرفقا بنسخة من العريضة الإفتتاحية، مؤشر عليها من أمين الضبط.

1- حمادى سومية، مرجع سابق، ص.14.

2- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص.14.

6- الإشارة فى المحضر إلى رفض إستلام التكاليف بالحضور، أو إستحالة تسليمه أو رفض التوقيع عليه.

7- وضع بصمة المبلغ له فى حالة إستحالة التوقيع على المحضر.

8- تنبيه المدعى عليه بأنه فى حالة عدم إمتثاله للتكاليف بالحضور، سىصدر حكم ضده بناء على ما قدمه المدعى من عناصر.

وما على الخصوم، إلا أن يتقيدوا بالحضور فى التاريخ المحدد فى التكاليف بالحضور، سواء كان ذلك بشكل شخصى أو بواسطة محامىهم أو وكلائهم¹.

أىضا يجب مراعاة الأجال المحددة قانونا فى تبليغ محضر التكاليف بالحضور، الذى يتمثل فى 20 يوم كحد أدنى بين تاريخ تسليم التكاليف بالحضور وتاريخ المحدد لأول جلسة، بإستثناء الحالة التى ينص فىها القانون على خلاف ذلك².

ثانيا: حالات بطلان التكاليف بالحضور

يعد بطلان التكاليف بالحضور نسبيا متعلق بمصلحة الأطراف حيث لا نقضى به المحكمة تلقائيا، أى أنه لا يحق للقاضى إثارتة بل على الطرف المعنى وهو المدعى عليه أن يثير البطلان المتعلق بعدم مراعاة شروط وشكليات التكاليف بالحضور³. فالمرشع الجزائرى لم يقم بحصر حالات البطلان المقررة لمصلحة الخصوم وإنه نص على أن كل ما تعلق بمخالفة الأحكام القانونية⁴.

1- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

2- الشافعى أحمد، البطلان فى قانون الإجراءات الجزائية، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص.190.

3- الشافعى أحمد، مرجع سابق، ص.191.

4- رامداني سهام، سعدي سعاد، مرجع سابق، ص.48.

من أجل قرار بطلان التكليف بالحضور يجب أن يكون قد تم فيه مخالفة أحد أو بعض أو كل البيانات الواردة في المادتين 18 و19 السالفة الذكر، وهذا يفتح المجال أمام جواز رفض الدعوى شكلا، بالإضافة إلى عدم الحضور رغم صحة التكليف يترتب عليه إصدار الحكم في الدعوى غيابيا تحرير الورقة الإجرائية على ما يفرضه القانون أو حتى تبليغها على يد شخص غير المحضر القضائي، أو خطأ المحضر في التبليغ أو تسليم التكليف بالحضور إلى من لا يصح تسليمه إليه، فكل ذلك يترتب عنه جزاء البطلان¹.

عدم إحترام الأجال القانونية لتبليغ التكليف بالحضور مما ينشئ حق المدعى عليه بالدفع ببطلان التكليف بالحضور².

الحكم ببطلان التكليف بالحضور يؤدي إلى زوال الخصومة، غير أن ذلك لا يؤثر على الحق الموضوعي للمدعى، وبالتالي يمكنه تقييد دعوى جديدة³.

الفرع الثاني

الدفع ببطلان التبليغ القضائي

التبليغ وسيلة رسمية للإخطار المبلغ إليه بواقعة معينة وتمكينه من الإطلاع عليها، للإبداء دفاعه أمام الجهة القضائية ومناقشة الإدعاءات، مما يعني أن التبليغ القضائي وسيلة رسمية، يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي.

1- طاهري حسين، مرجع سابق، ص.ص.21 و22.

2- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص.17.

3- حاجي براهيم، بن بدرة عفيف، "بطلان التبليغ الرسمي في ظل القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 05، العدد 02، 2024، ص.107.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 406 من قانون اجراءات المدنية والإدارية، التي بينت المقصود من التبليغ الرسمي، فإنه هذا الأخير يتعلق بعقد قضائي أو عقد غير قضائي، أمر، حكم أو قرار¹.

في كل الأحوال يتم بموجب التبليغ القضائي نقل وثيقة قضائية بناء على طلب المدعي وتسليمها إلى المدعى عليه وفق الأوضاع والأشكال المحددة في القانون².

شرع التبليغ القضائي لتحقيق عدة غايات أهمها ضمان مبدأ الوجاهية الذي كرسه القانون صراحة، وذلك من خلال إطلاع الخصم على جميع الإجراءات والإدعاءات، وضمان حق الدفاع بتقديم ما يثبت الادعاءات وتمكين الخصم من استعمال حقه في بطلان الإجراء المعيب للأسباب المحددة في القانون كخلوه من البيانات التي يجب أن يتضمنها³.

كما يتم تبليغ الخصوم في جميع الدعاوى، فإنه ينطبق أيضا على تبليغ المدعى عليه في دعوى إخلاء العين المؤجرة، أي إعدام المستأجر بإقامة الخصومة ضده بطلب من المؤجر، ليتمكن من إثارة الدفع ببطلان التبليغ القضائي الذي شابه عيب أو لم يتم وفق الأصول القانونية.

وعليه فإنه يعترض قبل اللجوء إلى مباشرة الدعوى معرفة القواعد القانونية التي يجب إتباعها في إجراء التبليغ القضائي لكونها تؤكد صحته، كذلك النتائج المترتبة في حالة إهمال أو إغفال قواعد إجراء التبليغ القضائي إلى الخصوم.

منه سيتم دراسة قواعد التبليغ القضائي (الأول)، ثم الآثار المترتبة عن بطلان التبليغ القضائي (ثانيا).

1- سعيد الوافي، "التبليغ الرسمي أحكامه وآثاره"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 2024، 2025، ص.ص. 250 و 251.

2- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص. 26.

3- سعيد الوافي، مرجع سابق، ص. 252.

أولاً: قواعد التبلىغ القضائى

يشمل التبلىغ القضائى جمىع الإعذارات، والتنبىه بالإخلاء وتبلىغ التكلىف بالحضور إلى الجلسة، مما ىمنح فرصة للمدعى علیه من أجل تقديم دفعه¹. وبالعودة إلى نص المادة 407 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ىتبن أنه لابد أن ىتضمن هذا المحضر مجموعة من البىانات تتمثل فى:

- 1- إسم ولقب المحضر القضائى وعنوانه المهنى وتوقيعه وختمه.
- 2- تاريخ التبلىغ بالحروف وساعته.
- 3- إسم ولقب طالب التبلىغ وموطنه.
- 4- إذا كان طالب التبلىغ شخفا معنوفا تذكر تسميته وطبعته ومقره الاجتماعى وصفة ممثله القانونى أو الإتفاقى.
- 5- إسم ولقب وموطن الشخف الذى تلقى التبلىغ، وإذا تعلق الأمر بشخف معنوى ىشار إلى طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعى وإسم ولقب وصفة الشخف الذى تلقى التبلىغ الرسمى.
- 6- توقيع الشخف الذى تلقى التبلىغ وبيان طبعة الوثيقة التى تثبت هوىته ورقمها وتارىخ إصدارها، وإذا تعذر على المبلغ له التوقيع على المحضر، ىجب وضع بصمته.
- 7- الإشارة إلى تسليم الوثيقة موضوع التبلىغ الرسمى إلى المبلغ له².

باعتبار أن التبلىغ الرسمى من أهم الركائز فى القانون الجزائرى، ىلزم المحضر القضائى باتباع طرق محددة وفق ما أملتة النصوص القانونية³. كما جاء فى نص المادة 408 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: " ىجب

1- سعبد الوافى، مرجع سابق، ص.251.

2- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

3- حاجى براهىم، بن بدرة عفىف، مرجع سابق، ص.99.

أن ىتم التبلىغ الرسمى شخصلأ...¹، وهذا بمعنى أن الأصل أنه ىتم التبلىغ إلى المعنى به شخصلأ، بسعى من المحضر القضاى، أما إذا رفض المطلوب تبلىغه الإستلام أو التوقىع عله أو وضع بصمته، فإنه ىدون من طرف المحضر القضاى فى محضر ىحرره وىرسل نسخة منه برسالة مضمنة مع الإشعار بالإستلام، فىعتبر التبلىغ فى هذه الحالة صحلأ ومنتجا للآثاره².

إذا استحال على المحضر القضاى تبلىغ المدعى عله شخصلأ فإنه ىنتقل إلى ممارسة إجراءات المرحلة الثانية، وهى تبلىغ المعنى بواسطة أحد أقاربه مع مراعاة الشروط التالية:

1- إثبات استحالة التبلىغ الشخصل فى محضر.

2- أن ىكون التبلىغ قد وقع فى موطنه الحقىقى أو المختار

3- أن ىكون المبلغ له من الأقارب الذى ىسكنون معه فى موطنه³.

ىمكن أىضا التبلىغ عن طريق التعليق، أى التبلىغ الذى ىتم فى لوحة الإعلانات لأنه من الطرق الإحتياطىة فى حالة تعذر التبلىغ شخصلأ أو فى موطنه بدقة أى غىر معروف، ففى كل هذه الحالات ىقوم المحضر القضاى بتحرىر محضر ىتضمن كل الإجراءات التى بأشرها، ثم ىعلق نسخة من محضر التبلىغ فى لوحة الإعلانات مقر المحكمة ونسخة بمقر البلدىة، أو بطرىق البرىد إذا ما تعذر التبلىغ بالطرق التى سبق ذكرها⁴، وهذا ما أكدت المحكمة العلىا فى إحدى قرارتها ملف رقم 1031758، بتاريخ 2015/09/10، والذى ىتضمن أنه: " إستقر إجتهااد الغرفة التجارىة والبحرىة

1- قانون إ.م.إ، مرجع سابق.

2- سعىد الوافى، مرجع سابق، ص.254.

3- عبء العزىز سعد، مرجع سابق، ص.13.

4- بوشكرىط فهىمة، إجراءات التبلىغ الرسمى على ضوء قانون الإجراءات المبنىة والإدارىة، مذكرة تخرج لنلى شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص المهن القانونىة والقضاىة، كلىة الحقوق والعلوم السىاسة، جامعة محمد الصدىق بن ىحى، جىجل، 2022/2023، ص.ص.56 و57.

على وجوب تعليق محضر التكلىف بالحضور بمقر البلدية والمحكمة، المعروف¹.

ىجب أن ىتم التبلىغ القضائى فى الوقات التى حددها المشرع فى النصوص القانونية التى من ضمنها نص المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

حفاضا على راحة المواطنين وعدم إزعاجهم خلال أوقات الليل وأيام العطل الرسمية إلا فى حالة الضرورة، أى الإستعجال فإنه ىجوز ذلك بناء على طلب مسبب بعد الحصول على طلب مسبب بعد الحصول على إذن كتابى مسبق من القاضى المختص ويسلم محضر التبلىغ القضائى فى الأماكن التى تقريرها بموجب القانون، وهى: المكان الذى ىوجد فىه المبلغ له و الموطن الحقيقى للمبلغ له أو الذى إخطاره، بمعنى أنه فى موطنه القانونى الدائم، أو الذى إختاره إذا كان ىقيم فى الخارج أو أى مكان ىعثر عليه فىه، سىكون تبلىغا رسميا صحيحا إذا لم ىنص القانون خلاف ذلك³.

ثانيا: آثار بطلان التبلىغ القضائى

التبلىغ القضائى ضمانة أساسية لحماية الحقوق الموضوعية وتجسيدها على الواقع، ومن هذا المنطلق قد أحاطها المشرع الجزائرى بأهمية بليغة من خلال رسم مسارات قانونية دقيقة ونماذج محددة ىتعين على المتقاضين إتباعها عند اللجوء إلى القضاء، وأى خروج عن هذه الأشكال الإجرائية أو إغفال للضوابط القانونية ىجعلها عرضة لجزاء البطلان⁴. حيث ىستشف من الفقرة الأخيرة من نص المادة 407 المذكورة أنه إذا لم ىتضمن محضر التبلىغ

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 1031758، مؤرخ بتاريخ 2015/08/10، المجلة القضائية، عدد 02، سنة 2015، ص.184.

2- أنظر المادة: " لا ىجوز القيام بأى تبلىغ رسمى قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء، ولا أيام العطل، إلا فى حالة الضرورة وبعد إذن من القاضى".

3- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص.26 و27.

4- حاجى براهم، بن بدرة عفىف، مرجع سابق، ص.102.

الرسمي جميع البيانات التي حددها المشرع، فإنه يجوز للمعني بتبليغه إثارة الدفع بطلانه، وذلك قبل أي دفع أو دفاع آخر¹، مما يعني أن المشرع قد صرح بأن إهمال أو إغفال أي بيان منها سهواً أو جهداً سيمنح المبلغ له الحق في الطعن بعدم صحة التبليغ، وذلك قبل أي دفع أو مناقشة في موضوع النزاع²

لكن نظراً للأثر وخطر الحكم بالبطلان على العملية القضائية فإنه لا يقع بقوة القانون، إنما يجب الحكم به من طرف القضاء، كما عمد المشرع الجزائي إعطاء فرصة للخصوم من أجل تصحيحه³، في هذا الإطار ينبغي التفريق بين ثلاث حالات عند تقرير جزاء بطلان التبليغ القضائي، والتي تتمثل في:

- 1- عندما ينص القانون على البطلان فإن التبليغ سيكون باطلاً بنص القانون ولا يقبل أي تصحيح للخطأ ولا إكمال للنقص الوارد فيه.
- 2- عندما ينص القانون على قابلية التبليغ للبطلان فإنه سيكون متروكاً للشخص المطلوب تبليغه، فله أن يثيره أو يتنازل عنه وإذا إخطار الدفع ببطلان التبليغ القضائي فإنه لا يكون هناك مجال لتصحيح الإجراء أو استدراك النقص الذي شابه.
- 3- إذا لم يرد نص شأن بطلانها في القانون ولا على القابلية للبطلان، فإنه ينبغي أن يتم التصحيح أو إكمال النقص بالنظر إلى مدى تأثيره أو عدم تأثيره على مصالح المدعى عليه أو على إجراءات الدعوى⁴.

1- قانون إ.م.إ، مرجع سابق.

2- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص.ص. 37 و 38.

3- حاجي براهيم، بن بدرة عفيف، مرجع سابق، ص. 106.

4- عبد العزيز سعد، مرجع سابق، ص.ص. 39 و 40.

المطلب الثانى

الدفع المؤثرة فى سىر الخصومة

ىعد سىر الخصومة القضائية مرحلة حىوية فى الدعوى، حىث تتعاقب فىها الإجراءات وتتحدد من خلالها معالم الفصل فى النزاع. من أبرز هذه الدعاوى القضائية دعوى الإخلاء التى تعرف تفاعلا إجرائيا مكثفا بين المؤجر والمستأجر، حىث ىهدف المؤجر من خلالها إلى استرداد العين المؤجرة، فى حىن ىسعى المستأجر إلى الدفاع عن حقه فى البقاء والانتفاع بها، مما ىعنى أن سىر الخصومة لا ىكون دائما منتظما، بل قد تعترضه مجموعة من الدفع التى ىثيرها الخصوم من شأنها التأثير فى مجراها الإجرائى.

وفى هذا السىاق، تبرز الدفع المؤثرة فى سىر الخصومة كوسيلة قانونية ىعتمدها أطراف الخصومة، كالمستأجر فى دعوى الإخلاء، ما ىدل على أنه الدفع المؤثرة فى سىر الخصومة ضمانة ىكفلها القانون للأطراف بهدف احترام القواعد الإجرائية التى تسمح بحسن إدارة الدعوى وضمنان حقوق الدفاع.

تختلف هذه الدفع المؤثرة فى سىر الدعوى والتى قد تعرقل مسار الخصومة دون أن ىؤدى ذلك بالضرورة إلى انهاءها، حىث ىحق لكل طرف أن ىدفع بوقفها إذا توافرت أسباب قانونية تبرز تعليقها مؤقتا.

كما ىحق لهم أيضا الدفع بطلب التحقىق فى صحة ادعاءات الخصوم أو للإثبات حالة أو واقعة متى كان النزاع ىنطلب ذلك.

علىه سىتم معالجة الدفع بوقف الخصومة فى (الفرع الأول)، ثم الدفع بطلى التحقىق فى (الفرع الثانى).

الفرع الأول

الدفع بوقف الخصومة

يقصد بالخصومة القضائية الحالة القانونية التي تنشأ عن رفع الدعوى القضائية، كونها مجموعة الأعمال الزامية إلى تطبيق القانون. في حالة معينة بواسطة القضاء لأنها أنشطة إجرائية يقوم بها أشخاصها. بشكل آخر الخصومة القضائية هي مجموعة الإجراءات التي تضبط استعمال الدعوى وسيرها عبر مراحل معينة إلى أن تنتهي بالفصل في طلبات المدعي والمدعى عليه.

إلا أنه قد تعترض الخصومة أثناء سيرها وقبل إصدار حكم يبيت في موضوعها، عوارض تحول دون السير الطبيعي لها، وتؤدي بها إلى السكون والركود¹. فإن هذه العوامل التي قد تحيد بالخصومة عن سيرها العادي نحو الفصل فيها وتوقعا في اضطرابات، يؤدي إلى تأجيلها لحين زوال العارض الذي يوقف سير إجراءاتها سواء بأمر من القاضي أو بحكم القانون²، وذلك في حالة وقوع أحداث خارجة عن نطاق الأطراف أو ممثلهم من شأنه أن تحول دون استمرار الخصومة³.

وقف الخصومة تعني تعليق سيرها خلال فترة زمنية، لوجود سبب يمنع إتحاد أي إجراء خلال تلك الفترة وكل عمل يتم قبل إنتهاء مدة الوقف يعتبر باطلا⁴. ولمجرد تحقق السبب الذي قد يؤدي إلى وقف الخصومة فإنه يخول المشرع للأطراف إثارة الدفع بذلك متى يتلاشى المانع من السير في الخصومة، كأن يتمسك المیتأجر بالدفع بوقف الخصومة في دعوى الإخلاء المقامة ضده من طرف المؤجر، إذا كان هناك نزاع جدي مرتبط بعقد الإيجار معروض أمام جهة قضائية أخرى، أو الطعن في صحة الإنذار بالإخلاء.

1- عبد المالك يحيوي، عمرو خليل، "عوارض الخصومة في التشريع الجزائري"، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص.336.

2- هلال العبد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تحليلية ومقارنة ومحنة مع النصوص الجديدة، الجزء الأول: تعريف قانون الإجراءات وخصائصه -المبادئ التي يقوم عليها القضاء- التنظيم القضائي الجزائري- الإختصاص القضائي- الدعوى والخصومة- طرق الطعن في الأحكام والقرارات القضائية، الطبعة الثالثة، منشورات ليجوند، 2021، ص.211.

3- عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص.211.

4- سلامي ليندة، حماش شهرزاد، مرجع سابق، ص.ص.51 و52.

وفى هذا السىاق لآبد من الإطلاع على ما ىتضمنه الدفع بوقف الخصومة، نظرا للأهمىته فى سىرورة الدعوى القضاىة.

بالإضافة إلى الأسباب المؤدىة إلى وقف الخصومة القضاىة بإعتبارها أساس تعليق السىر فىها.

علیه، فإنه سىتم معالجة مضمون الدفع بوقف الخصومة (أولاً)، ثم أسباب وقف الخصومة (ثانىاً).

أولاً: مضمون الدفع بوقف الخصومة

الدفع بوقف الخصومة وسىلة تحىل دون السىر فى الدعوى خلال فترة من الزمن لسبب أجنبى عن المركز القانونى للخصومة، إذا ما طرأ علها أثناء نظرها مع بقاءها منتجة للآثارها¹.

تأول المشرع الجزائرى موضوع وقف الخصومة فى قانون الإجراءات المدنىة والإدارىة، حىث تنص على أنه: "توقف الخصومة بإرجاء افصل فىها أو شطبها من الجدول"²، مما یعنى أنه قد یحدث أن توقف الخصومة للأسباب التى حددها القانون ، والتى ىتمسك أحد الخصوم بالدفع بها قصد تأخىر الفصل فى الدعوى، وذلك بإثارة مسألة تخرج عن نطاق الإختصاص النوعى للمحكمة المعروضة علها، نضرا لأن البث فى هذه المسألة لازماً لتمكىن المحكمة من مواصلة السىر فى الدعوى، وقد تشطب فى حالة تقاعس الخصوم عن إتخاذ الإجراءات الشكلىة التى يفرضها القانون أو التى تأمر بها المحكمة³.

1- أمىنة یعقوب یوسف الحمادى، تركى على، "العوارض المؤدىة إلى وقف الخصومة وانقطاعها وفقاً للأحكام قانون الإجراءات المدنىة الإماراتىة: دراسة مقارنة"، المجلة النقدىة للقانون والعلوم السىاسىة، كلىة الحقوق والعلوم السىاسىة، جامعة تىزى وزو، المجلد 18، العدد 03، 2023، ص.205.

2- قانون الإجراءات المدنىة والإدارىة، مرجع سابق.

3- خىرالدىن كاهىنة، كىروان هىشام، عوارض الخصومة القضاىة فى ضل قانون الإجراءات المدنىة والإدارىة، مذكرة تخرج لنىل شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلىة الحقوق والعلوم السىاسىة، جامعة عبد الرحمان مبرة، بجایة، 2014/2013، ص.29.

يحصل أن توقف الخصومة للأسباب لا علاقة لها بمركز الخصوم وصفاتهم، لتدخل في حالة ركود يستبعد فيها أي نشاط حتى ينتهي الوقف وإن ضلت قائمة¹، فهي تتوقف إما للاتحاد إجراءات التحقيق أو لوجود مسألة أولية، أو في حالة التنازع الإيجابي في الاختصاص وفق تنظيم قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي أقر صراحة بوقف الخصومة للإرجاء الفصل فيها بناء على طلب الخصوم، سوى في الحالات المنصوص عليها قانوناً. ويمكن أيضاً بشطبها من الجدول لعدم القيام بالإجراءات الشككية المفروضة بموجب النصوص القانونية².

ثانياً: أسباب وقف الخصومة

يعد نص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حالتين يؤديان إلى وقف الخصومة في نص المادة 213 المذكورة وذلك جزاء للمدعى الذي أهمل إعداد دعواه أو السير فيها، للإعتبارات ترجع إلى مصلحة الخصوم في منحهم فرصة لتسوية الخلاف بينهم، أو للإعتبارات القانونية يتعين الفصل فيها قبل سير الدعوى³.

تكمن هذه الأسباب في إرجاء الفصل في الخصومة أو شطبها:

1- إرجاء الفصل في الخصوم : يوقف الأمر بإرجاء الفصل السير في الخصومة إلى حين وقوع الحادث الذي أوقفت بسببه، وقد يكون الإرجاء بقوة القانون إذا كان يأمر به أو بطلب من الخصوم لتمكينهم من تقديم وسائل إثبات أو دفاع في الدعوى قد تنتج عن دعاوى أخرى سارية⁴.

1- فواطمية محمد، عوارض الخصومة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون القضائي الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022/2023، ص.9.

2- هلال العيد، مرجع سابق، ص.ص.210 و 211.

3- طاهري حسين، مرجع سابق، ص.96.

4- عبد السلام نيب، مرجع سابق، ص.211.

فصل المشرع الجزائري في هذه المسألة في مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن المادتين 59 و 214¹، حيث ورد فيها أن إرجاء الفصل إما يكون إرادي بطلب الخصوم²، كطلب المستأجر تعيين خبير أو القيام بمعاينات من أجل توضيح المسألة محل النزاع، وإما أن يكون الإرجاء قانونيا بموجب أحكام مؤكدة³.

فإرجاء الفصل يقوم على أساس الموازنة بين المصالح الخاصة للخصوم، إذ لا يجوز أن يفرض عليهم السير في الدعوى، ومن جهة أخرى لابد من مراعاة المصلحة العامة لعدم تعطيل الفصل في دعاوى مدة طويلة ما يتسبب في تراكم القضايا أمام المحاكم دون الفصل فيها⁴، يتم ذلك بأمر قابل للإستئناف في أجل عشرين يوما، يحسب من تاريخ النطق به ويخضع للقواعد المطبقة في مواد الإستعجال ويجدر الإشارة إلى أنه في حالة إرجاء الفصل في الدعوى ينقطع سريان أجل سقوط الخصومة، وهذا بالعودة إلى نص المادة 215 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵.

2- شطب الخصومة من الجدول : الشطب جزاء يلحق عدم القيام بالإجراءات الشككية المنصوص عليها في القانون أو تلك التي أمر بها القاضي، ويصدر الأمر بشطب القضية من الجدول في غير أوضاع العلنية وليس له أي وصف بمعنى أنه لا يوصف بالحضورية ولا الغيابية أو حتى بالإبتدائية والنهائية. ويجدر الإشارة أنه في حالة وقف الخصومة بسبب شطبها من الجدول تبقى الآجال سارية يعكس حالة الأمر بإرجاء الفصل في القضية⁶، ويمكن أيضا أن يتفق الخصوم على شطب الخصومة وذلك بموجب عريضة مشتركة بينهم⁷.

1- أنظر المادة 59 من ق.إ.م.إ: "يجب على القاضي إرجاء الفصل في الخصوم إذا نص القانون على منح آجال للخصم الذي يطلبه". والمادة 214 من نفس القانون: "يؤمر بإرجاء الفصل في الخصومة بناء على طلب الخصوم ماعدا الحالات المنصوص عليها في القانون".

2- عبد المالك يحيياوي، عمرو خليل، مرجع سابق، ص. 444.

3- مرجع نفسه، ص. 444.

4- خير الدين كاهينة، كيروان هيشام، مرجع سابق، ص. 29.

5- عبد المالك يحيياوي، عمرو خليل، مرجع سابق، ص. 444. أنظر المادة التي تنص: "يتم إرجاء الفصل في الخصومة بأمر قابل للإستئناف في أجل عشرين يوما، يحسب من تاريخ النطق به. يخضع استئناف هذا الأمر والفصل في القضية للقواعد المطبقة في مواد الإستعجال".

6- مرجع نفسه، ص. 444.

7- عبد السلام يحيياوي، عمرو خليل، مرجع سابق، ص. 212.

أيضا عند زوال سبب شطب الخصومة يتم إعادة السير فيها بموجب عريضة إفتتاح الدعوى، وتودع لدى أمانة ضبط الجهة المختصة، بعد إثبات القيام بالإجراء الشكلي الذي كان سبب في الشطب¹. غير أنه لا يجوز القيام بالطعن بأي طريق باعتباره من الأوامر الولائية²، وكل هذا موضح في نصوص المواد من 216 إلى 219 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، تؤكد أيضا المحكمة العليا في إحدى قراراتها ملف رقم 1314767 بتاريخ 2020/10/22 الذي يقر بأنه "يعد الأمر بشطب القضية من الأعمال الولائية غير القابلة للطعن فيها بالنقض"⁴.

الفرع الثاني

الدفع بطلب التحقيق في الدعوى

يقصد بإجراءات التحقيق مجموعة التدابير والوسائل الدفاعية التي حددها القانون لكل من القاضي والمتقاضي، من أجل استخدام وسائل الإثبات التي تلعب دور مهم في الوصول للحقيقة، سواء كان بطلب من الخصوم أو بأمر من القاضي⁵.

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى التنظيم إجراءات التحقيق في الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالعودة إلى استقراء المادة 75 ومايليها نستنتج أنه

1- يمكن للقاضي بناءا على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسه أن يأمر شفاهة أو كتابة بأي إجراء من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون.

1- هلال العيد، مرجع سابق، ص. 212.

2- خير الدين كاهينة، كيروان هيشام، مرجع سابق، ص. 32.

3- قانون إ.م.إ، مرجع سابق.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1314767، مؤرخ بتاريخ 2020/10/22، متوفر على الموقع التالي:

<https://coursupreme.dz>

تم الإطلاع عليه بتاريخ 2026/04/23، على الساعة 10:30.

5- شطاح رميساء، سبتي ياسمين كوثر، إجراءات التحقيق في المواد المدنية والتجارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2021/2020، ص. 2.

- 2- الأمر بإجراء التحقيق في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.
- 3- الأمر بعدة إجراءات تحقيق في آن واحد أو متتالية.
- 4- يمكن إجراء التحقيق بطلب من كل ذي مصلحة لسبب مشروع.
- 5- إجراء التحقيق قصد إقامة الدليل ولإحتفاظ به للإثبات وقائع النزاع.
- 6- يصاغ أمر إجراء التحقيق بأمر على عريضة أو عن طريق الإستعجال¹.

الأصل أنه في المواد المدنية فحص مستندات الأطراف المكتوبة تتولى دراستها المحكمة، غير أنه أحيانا وبناء على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسها بأمر بإجراء تحقيق²، كأن يدفع المستأجر بإجراء تحقيق في دعوى الإخلاء المقامة ضده من طرف المؤجر بهدف التأثير على سير الخصومة وإظهار حقائق الإدعاءات على حالها وإثبات الوقائع بشكل قاطع لأنها غالبا ما تكون مادية أو قانونية.

يأخذ هذا الإجراء عدة صور بالإستناد إلى ما تمليه النصوص القانونية، منها أن يدفع الخصوم بالإستعانة بالخبرة من أجل إثبات واقعة فنية لا يمكن للمحكمة الإلمام بها، دون رأي ذوي الاختصاص مثل التحقيق من طبيعة استعمال العين المؤجرة.

أو حتى الدفع بطلب المعاينة عندما يتطلب الأمر وقوف المحكمة مباشرة على الحالة المادية بشكل محسوس إلى الإنتقال لمعاينة العين المؤجرة بطلب من المستأجر للإثبات عدم إهماله لها ودحض إدعاء المؤجر.

1- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

2- طاهري حسين، مرجع سابق، ص.49.

ومن هذا المنطلق يتطلب دراسة الدفع بطلب الخبرة القضائية (أولاً)، ثم الدفع بطلب المعاينة القضائية (ثانياً).

أولاً: الدفع بطلب الخبرة القضائية

تعتبر الخبرة القضائية طريقة من طرق الإثبات التي يتم اللجوء إليها إذا إقتضى الأمر كشف دليل أو تعزيز أدلة قائمة، كما أنها استشارة فنية يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات لمساعدته في تقدير المسائل التي يحتاج دراية علمية لا تتوفر لدى السلطة القضائية المختصة¹. كما أنها أحد الوسائل التي يمكن للمحكمة إعتمادها في منازعات الإجار التي تخرج عن إدراك القاضي، بحيث يقدر مدى لزوم تعيين خبير بحسب ما توفرت لديه من أوراق في الدعوى لتكوين قناعته للفصل في النزاع، سواء كان ذلك من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد أطراف الخصومة². إلا أنه سمح المشرع بإقامة الخبرة بصفة أصلية كإستثناء في الدعاوى الإستعجالية³، فقد إكتفى المشرع الجزائري في المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتبيان الهدف من إجراء التحقيق عن طريق الخبرة القضائية⁴.

يتم تقرير الخبرة بموجب حكم قضائي صادر قبل الفصل في موضوع النزاع متضمناً مجموعة من العناصر وهي:

1- أسباب اللجوء إلى الخبرة.

2- إسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء عند التعدد وتحديد التخصص.

3- تحديد مهمة الخبير بشكل دقيق.

4- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط.

يتم إختيار الخبراء من طرف القاضي، إما من قائمة الخبراء القضائيين المسجلين كأصل عام، أو ينتدب خبير غير مسجل في قائمة القضائية بشكل جوازي، أي إستثناء في حالة الضرورة

1- شطاح رميساء، سبتي ياسمين كوثر، مرجع سابق، ص.ص. 51 و 52.

2- حامد ربيعة، حميطوش مسيليا، مرجع سابق، ص. 58.

3- شطاح رميساء، سبتي ياسمين، مرجع سابق، ص. 52.

4- أنظر المادة: " تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي".

بشروط تأدىة الىمىن أمام القاضى الذى عىنه قبل مباشرة المهمة وتودع نسخة منه فى ملف القضية، مع إمكانية استبداله أو رده إذا وجد سبب معقول لذلك¹.

تنفذ الخبرة بعد إخطار الخبىر للخصوم بىوم وساعة ومكان إجرائها عن طرىق محضر قضائى تطبقا لما ورد فى نص المادة 135 من قانون الإجراءات المءنىة والإءارىة.

فالقاضى تأسىس حكمه على نتائج الخبرة بأكملها أو بجزء منها أو يعد لها ما دام غىر ملزم برأى الخبىر، وللخصوم أءاء ملاحظتهم وءفوعهم وقت النظر فى الموضوع وإءاء ما لهم من ءفظ أثناء مناقشة الخبرة².

ثانىا: الدفع بطلب المعانىة القضائية

المعانىة القضائية وسىلة ءءىق أقرها المشرع الجزائرى بقصد الإنتقال إلى الأماكن للقيام بءقىمات أو إعاءة ءمىل الوقائع التى ىراها القاضى ضرورىة، بءىء ءسمء للمحكمة من ءءعرف على الأحداث النزاع من موقعها والكشف عنها ومشاهدة الشئ المءنازع عىه، لكونها إجراء مقدر للأءلة الإءباء وقائم فى الدعوى³، وهذا ما ءم النص عىه فى المادة 146 من قانون الإجراءات المءنىة والإءارىة التى ءصرء بإجراء المعانىة بطلب من الخصوم أو بأمر من القاضى بءلقاء نفسه.

ولما كان انءقال المحكمة للمعانىة من الإجراءات القانونىة للإءباء وءب عىها إءباع الشروط المءءة والمءمثلة فى:

- 1- ءءىء موعء إجراء المعانىة أى مكان وىوم وساعة الإنتقال.
- 2- دعوة الخصوم إلى ءضور عملىة المعانىة.
- 3- ىنفذ من قبل القاضى المقرر إذا كان ءقرر إجراء الإنتقال إلى الأماكن من طرف ءشكىلة جماعىة.
- 4- إءباع الإجراءات المقررة فى المادة 85 من القانون فى ءالة غىاب الخصوم أو أءءهم⁴.

1- ءامء ربىعة، ءمىطوش مسىلىا، مرجع سابق، ص.58.

2- شطاح رمىساء، سبىى ىاسمىن كوثر، مرجع سابق، ص.ص.56-58.

3- مرجع نفسه، ص.39.40.

4- قانون الإجراءات المءنىة والإءارىة، مرجع سابق.

بما أن انتقال المحكمة للمعينة من إجراءات الإثبات أوجب القانون عليها أو على القاضي تحرير محضر بجميع الأعمال المتعلقة بالمعينة، وإلى جانب القاضي كاتب يحزر هذا المحضر ويوقعان عليه، فكل ما يثبت بالمعينة يعتبر دليلاً قائماً في الدعوى يتحكم عليه الأخذ بنتائج التي أسفرت عنها مع التسبب¹

وإلا كان العمل باطلاً لعدم تحرير محضر المعينة، ما يفقدها قيمتها القانونية لكونها يسهل الرجوع إلى كافة النتائج الثابتة التي أسفرت عليها بالدفع أو بالإسناد من أجل تأسيس الحكم الصادر في النزاع، فكل ما يثبت للمحكمة بطريق المعينة يجب أن تأخذ به عند إصدار الحكم وإلا كان قاصراً يستوجب النقض مع الإشارة إلى أن المحكمة تتمتع بالسلطة التقديرية في الأخذ أو طرح نتائج المعينة متى إكتفت قناعتها بأوراق الدعوى².

يتضح من خلال هذا المبحث أن الدفع المتعلقة بصحة الإجراءات القضائية تؤدي دوراً أساسياً في ضمان سلامة المسار الشككي للدعوى، إذ تمكن الخصوم وعلى رأسهم المستأجر من مراقبة مدى إحترام الإجراءات القانونية منذ رفع الدعوى أمام القضاء، كما تشكل هذه الدفع وسيلة فعالة لإبطال الإجراءات المعيبة أو تصحيحها بما يمنع المساس بحقوق الدفاع أو عرقلة السير السليم للخصومة.

وفي إطار دعوى إخلاء العين المؤجرة يتأكد أن للمستأجر مصلحة جوهرية في التمسك بهذه الدفع، باعتبارها وسيلة لحماية حقه في البقاء في العين المؤجرة، سواء من خلال الدفع ببطلان الإجراءات التي تشوب التكليف بالحضور أو التبليغ القضائي أو من خلال التأثير في سير الخصومة بما يخدم مركزه القانوني.

كما خلصت الدراسة إلى أن الدفع ببطلان الإجراءات يعد ضماناً أساسية لإحترام القواعد الشككية إذ يترتب على ثبوته إما إلغاء الإجراء المعيب أو إعادة السير في الدعوى في حين أن الدفع المؤثرة في سير الخصومة كوقفها أو طلب التحقيق تمنح للمستأجر إمكانية التأثير في مجريات الدعوى سواء بتأجيل الفصل فيها أو تعزيز وسائل إثباته.

1- طاهري حسين، مرجع سابق، ص. 68 و 69.

2- شطاح رميساء، سبتي ياسمين كوثر، مرجع سابق، ص. 46.

وعلىه ىتبىن أن هذه الدفع لا تقتصر على الجانب الشكلى فقط بل تمثل آلية إجرائية فعالة لحماية المستأجر فى دعوى الإخلاء القانونية من خلال تكريس مبدأ احترام الإجراءات القانونية وضمان التوازن بين أطراف الخصومة.

خلاصة الفصل الأول

ختاما نتوصل للقول إن الدفع الشكلىة آلىة قانونىة حولها المشرع لكل طرف فى الخصومة، حىث ىتم توقىعها إلى إجرءات الدعوى المقامة ضده قبل الدخول إلى موضوع النزاع، لىظهر أنها تشكل إطارا وقائىا ىمكن من مراقبة سلامة الإجرءات منذ رفع الدعوى إلى غاية الفصل فىها أمام القضاء .

على أساسه ىحق للمستأجر الذى تم الادعاء علیه من طرف المؤجر عن طرىق رفع دعوى ىطالب من خلالها إخلاء العىن المؤجرة أن ىثیر مثل هذه الدفع الشكلىة، لكونها ضمانة تحقق التوازن بىن أطراف العلاقة الإجرءىة، من خلال فرض إحترام الإجرءات القانونىة قبل الفصل فى مسألة إخلاء العىن المؤجرة، لتحقيق حسن سىر العدالة فى المسائل القضائىة التى تبىن علاقة المؤجر والمستأجر .

إستنادا إلىه ىتسنى معرفة أن هذه الدفع الشكلىة للمستأجر فى دعوى إخلاء العىن المؤجرة متعددة ومختلفة بىن تلك المتعلقة بإجرءات قبول الدعوى والمتعلقة بصحة هذه الإجرءات، فأولى تهدف إلى عرض النزاع أمام الجهة القضائىة المختصة نوعىا وإقلىمىا أو إنهاؤها قبل الإطلاع القاضى فى تفاصيله، وحتى عدم قبول الدعوى للأسباب تعد جوهرىة فى القانون .

الفصل الثاني

الدفع الموضوعية للمستأجر في دعوى إخلاء العين
المؤجرة

تعد الدفع الموضوعية من أهم الوسائل القانونية التي يثيرها أطراف الخصومة، لما لها من ارتباط مباشر بأصل الحق محل النزاع، إذ تنصب على مناقشة أسس الدعوى ومرتكزاتها القانونية، ويترتب على الأخذ بها متى ثبت رفض الدعوى موضوعا باعتبارها تمس جوهر الحق المدعى به.

وفي إطار دعوى إخلاء العين المؤجرة تبرز أهمية هذه الدفع بالنسبة للمستأجر بشكل خاص، لكونها وسيلة أساسية لدفاع عن حقه في البقاء بالعين المؤجرة ومواجهة إدعاءات المؤجر وحماية مركزه القانوني، فهي تتيح له الطعن في الأساس الذي تقوم عليه دعوى الإخلاء، سواء كان يخص قيام العلاقة الإيجارية بحد ذاتها أو متعلق بمدى إحترام الإلتزامات الناشئة عنها.

في هذا السياق، تتمحور الدراسة حول الدفع المتعلقة بقيام العلاقة الإيجارية وصحتها باعتبارها تلك التي يثيرها المستأجر ليثبت من خلالها قيام هذه العلاقة بينه وبين المؤجر بموجب عقد إيجار قائم حسب ما تمليه القواعد القانونية، وأن الأسباب التي إستند عليها المؤجر في رفع دعوى الإخلاء باطلة ولا أساس لها من الصحة.

كما تشمل أيضا الدفع الموضوعية المتعلقة بالإلتزامات أطراف العلاقة الإيجارية التي تدور حول مدى إحترام كل من المؤجر والمستأجر للإلتزامات التعاقدية المفروضة عليها في عقد الإيجار، فقد يستفيد المستأجر من إخلال المؤجر بما عليه من الإلتزامات من حيث إعتبارها سبب لدرها دعوى الإخلاء.

عليه، سيتم التطرق في هذا الفصل إلى دراسة الدفع الموضوعية للمستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة، من خلال تناول الدفع المتعلقة بالعلاقة الإيجارية وصحتها في (المبحث الأول)، وأيضا الدفع المتعلقة بالإلتزامات أطراف العلاقة الإيجارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الدفع المتعلقة بقيام العلاقة الإيجارية وصحتها

تعتبر الدفع المتعلقة بالعلاقة الإيجارية وصحتها أبرز الوسائل القانونية التي يعتمدها المستأجر لدفاع عن نفسه في الدعوى أمثال دعوى إخلاء العين المؤجرة، بحيث تمس هذه الدفع الأساس الذي تقوم عليه الخصومة لأنها تدور حول مسألة وجود العلاقة الإيجارية من عدمها ومدى صحتها من الناحية القانونية.

تبرز أهمية هذه الدفع في إطار دعوى الإخلاء التي يرفعها المؤجر بهدف استرجاع حيازة العين المؤجرة، في تمكين المستأجر من إثارتها حماية لمصلحته من إقامة علاقة إيجارية حسب التأطير القانوني السليم.

والدفع بثبوت العلاقة الإيجارية يرتكز على إثبات وجود عقد إيجار صحيح وقائم بين المؤجر والمستأجر بإعتماد مختلف وسائل الإثبات القانونية التي تسمح للمستأجر فرض بقاءه في العين المؤجرة وإبراز مركزه القانوني.

بينما الدفع ببطلان سبب الإخلاء يقوم على الطعن في صحة الادعاء الذي إعتمده المؤجر لطلب الإخلاء، من خلال سعي المستأجر دفاعه عن طريق إثبات انعدام أو بطلان ذلك السبب. وعليه سيتم تركيز الدراسة على الدفع بثبوت العلاقة الإيجارية في (المطلب الأول)، وكذلك الدفع ببطلان سبب الإخلاء في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الدفع بثبوت العلاقة الإيجارية

يرتبط المؤجر بالمستأجر باسم علاقة قانونية مثبتة بموجب عقد الإيجار الذي يضبط حقوق والتزامات كل طرف إتجاه بعضهم وإتجاه محل العقد، ورغم ذلك إلا أنه لا تخلو من إمكانية التنازع للأسباب معاكسة مع مصلحة أحدهم، ما يدفعه إلى رفع دعوى قضائية حيث ينكر بها وجود العلاقة الإيجارية من الأساس ليدفع الخصم بثبوتها حماية لمصلحته المقابلة.

يعد الدفع بثبوت العلاقة الإيجارية من أهم الدفعات الموضوعية التي يتمسك بها المستأجر في مواجهة دعوى الإخلاء، إذ يهدف من خلالها إلى إثبات وجود علاقة قانونية صحيحة تربطه بالمؤجر، قائمة على عقد إيجار مستوفي جل الأركان والشروط المحددة في القواعد المنظمة له.

عليه، فإن مسألة إثبات عقد الإيجار بإعتباره الأساس القانوني الذي تقوم عليه العلاقة الإيجارية، خطوة جوهرية لتمكين المستأجر من التمسك بحقوقه والدفاع عن بقاءه في العين المؤجرة بدليل مشروعية حيازتها.

إلى جانب ذلك، يثار الدفع بسريان عقد الإيجار لتأكيد أن العلاقة الإيجارية لا تزال قائمة ومنتجة لأثارها القانونية، لكونه دفعا مكملًا لدفع بثبوت استمراره في مواجهة المؤجر الذي ينفي سيرورة هذه المعاملة القانونية بموجب دعوى الإخلاء.

وعليه، سيتم تناول في هذا المطلب إثبات عقد الإيجار في (الفرع الأول)، والدفع بسريان عقد الإيجار في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إثبات عقد الإيجار

يعرف الإثبات على أنه إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون على وجود واقعة قانونية متنازع عليها تؤثر في الفصل في الدعوى، نظرا لأهميته في الوصول إلى الحقيقة وتحقيق العدالة¹.

فالحق المجرد من الدليل لا تكون له عند المنازعة فيه أي قيمة، لذلك كان من المتعين على كل من المؤجر والمستأجر أن يكونا مستعدين للإقامة الدليل على عقد الإيجار، وبالرغم من أهمية إثباته إلا أن التقنين المدني قبل تعديله لم يضع لإثباته قواعد خاصة، وإنما ترك الأمر لما تقرره القواعد العامة، وبناء على التعديل الذي مس القواعد المتعلقة بالإيجار وضع حدود خاصة به².

إذا توفرت أركان عقد الإيجار وشروطه فإنه ينعقد صحيحا، بحيث إذا حصل نزاع بين طرفيه فادعى أحدهما وجود العقد وأنكر الآخر وجوده وجب على المدعي إثبات وجود العقد لتسري أحكامه عليها³، فهو من المسائل الشائكة والصعبة التي كانت تطرح نوع من الغموض أمام القضاء، لاسيما إذا كانت علاقة الإيجار قائمة على عقد شفهي إذ يمكن في هذه الحالة أن ينفي المؤجر قيام هذه العلاقة، مما يصعب إثباتها من طرف المستأجر⁴. منه تعتبر مسألة إثبات عقد الإيجار في دعوى الإخلاء كعنصر حاسم في الفصل في النزاع، إذ لا يمكن للمحكمة أن تقضي بالإخلاء إلا بعد التحقق من وجود العلاقة الإيجارية وصحتها، فإذا تمسك المستأجر بوجود عقد

1- مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني: دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص.ص. 24 و 25.

2- شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني: فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص. 126.

3- علي هادي العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، الطبعة العاشرة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2016، ص. 260.

4- علي زغلاش سامية، أحكام عقد الإيجار التجاري في ظل الأمر 59-75 المعدل والمتمم، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، مسيلة، 2014/2013، ص. 67.

الإيجار يتعين عليه الإثبات، ذلك بكافة الوسائل القانونية الممكنة التي تحدد دليلاً على استمرار هذه العلاقة، فإثبات عقد الإيجار ليس مجرد إجراء شكلي بل يمثل دفعا موضوعي جوهري من دفعات المستأجر في دعوى الإخلاء، لما له من أثر مباشر في مسار الدعوى.

وعليه، يتجسد مضمون الدفع بثبوت عقد الإيجار في إبراز الأساس القانوني الذي يستند إليه العقد بما يهدف إلى نفي إدعاء المؤجر بإنعدام العلاقة أو زوالها.

أما فيما يخص وسائل إثبات عقد الإيجار فهي أداة قانونية يلجأ إليها المستأجر في دعوى الإخلاء من أجل الدفع بوجود عقد الإيجار، ولا تقتصر على وسيلة واحدة، بل تتنوع وفقا للقواعد القانونية، فهو من المسائل الشائكة والصعبة التي كانت تطرح نوع من الغموض أمام القضاء، لاسيما إذا كانت علاقة الإيجار قائمة على عقد شفهي إذ يمكن في هذه الحالة أن ينفي المؤجر قيام هذه العلاقة، مما يصعب إثباتها من طرف المستأجر.

إستنادا إليه سيتم دراسة مضمون الدفع بثبوت عقد الإيجار (أولا)، ومن ثم وسائل إثبات عقد الإيجار (ثانيا).

أولا: مضمون الدفع بثبوت عقد الإيجار

عقد الإيجار هو ذلك الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بشئ معين لمدة محددة لقاء بدل معلوم، إما يكون نقودا أو أي مقابل آخر، مما يعني أنه تصرف قانوني يتم بتطابق إرادتي المؤجر والمستأجر وفق عقد تتوفر فيه مجموعة من العناصر، والمتمثلة في التمكين من الإنتفاع والأجرة والمدة والشئ المؤجر الذي يكون معينا بالذات غير قابل للإستهلاك¹.

يتميز عقد الإيجار بكونه عقد شكلي يشترط إفراغه في قالب رسمي بعد تطابق إرادة المؤجر والمستأجر، إذ يتضمن وجوبا بيان الأطراف ومحل الإيجار ومدة العقد والالتزامات،

بالإضافة إلى أنه ملزم للجانبين يولد التزامات متقابلة أي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفع المستأجر للأجرة التأجيرية، فإذا بطل التزام أحدهما أو إنقضى بطل التزام الآخر أو إنقضى كذلك، أيضا يعد من عقود المعاوضة لحصول كل طرف على مقابل،

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 8-10.

بحيث يكون عقد الإيجار محدد المدة يعني أنه من العقود الزمنية الذي يمثل عنصر جوهري فيه تنتهي الإلتزامات بانقضاء هذه المدة¹.

لعقد الإيجار أركان لا بد من توفرها ليقوم بالشكل المحدد في الإطار القانوني والمتمثلة في أنه يجب أن يكون عقد رضائي تتطابق فيه إرادة المؤجر والمستأجر خالية من العيوب، والمحل معين بدقة ينصب على الشئ المؤجر عقارا كان أم منقولاً والأجرة التي هي بدل المؤجر ويجب أن يكون السبب مشروعاً غير مخالف للنظام والآداب العامة²، كذا ركن الشكلية الذي إشتراطه المشرع للإفراغ عقد الإيجار في قالب له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً³.

وبالرغم من أن موضوع إثبات عقد الإيجار ليس بموضوع جديد في القانون إلا أن أهميته وخطورته بدأت تزداد لتصبح مشكلة تشغل المحاكم والناس، فجاء القانون بأحكام تتعلق بإثبات الإيجار وفسح المجال للمستأجر من أجل إثباته بجميع الطرق القانونية المتاحة⁴ فيترتب عليه إلتزامات على المتعاقدين، ويجب الوفاء بها تحت طائلة التنفيذ الجبري إذ تقوم إلتزامية العقد على أساس أخلاقية وإقتصادية وإجتماعية مع واجب ضمان إستقرار المعاملات بإحترام تنفيذه.

ومبدأ العقد شريعة المتعاقدين يبرز القوة الإلزامية له لأنه نابع من مبدأ سلطان الإرادة، كونه إكتسبها من القانون مما يعني أنه لا يجب مخالفته⁵، لأنه يشكل مصدرا من مصادر الواجبات والإلتزام لتحقيق الغرض الأسمى من العقد ألا وهو التكافؤ والمساواة بين الأطراف، بحيث إذا تم

1- أدرار سعاد، منصوري سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص.ص.7 و8.

2- آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 سنة 1994، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999، ص.ص.134-136.

3- أخضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016، ص.17.

4- العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص.275.

5- فيلالتي علي، الإلتزامات: النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص.ص.372 و373.

تحت التأطير القانوني خلصت له قوته الإلزامية التي تنصرف إلى مضمون الإرادة المنشأة على الوجه القانوني¹.

ثانيا: وسائل إثبات عقد الإيجار

حدد المشرع الجزائري في منظومات قانونية مختلفة طرقا للإثبات الحق المتنازع بشأنه وألزم القاضي بالأخذ به تقاديا لكل لبس قد يطرح ومن باب التيسير على المتقاضين²، فقد قررت قواعد الإثبات العامة في التقنين المدني الصادر بموجب الأمر 58-75 طرق الإثبات التصرفات القانونية تسري على جل العقود، والتي تم تعديلها بموجب القانون 05-10، ومن بينها عقد الإيجار ولم يكتفي بذلك فقد وضع قواعد مختلفة عن السابق بعدما أصدر المشرع القانون 07-05، الذي عدل مجموعة من النصوص المتعلقة بالإيجار³.

يتبين أن وسائل الإثبات المعتمدة في القانون الجزائري طبقا للقواعد المقررة هي:

1- الكتابة: التي تعتبر من أهم وسائل الإثبات بالنظر إلى الحق المتنازع بشأنه⁴، وشمله تعديل المشرع الجزائري للأحكام عقد الإيجار في القانون المدني بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط الكتابة عرفية كما يمكن أن تكون رسمية دون اشتراط جزاء البطلان، لكن في ظل القانون 05-07 الذي يتضمن تعديل القانون المدني الجزائري إشتراط المشرع الكتابة تحت طائلة البطلان ولو لم يحدد نوع الكتابة التي يجب إعتمادها⁵، في نص المادة 467 مكرر من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: " **ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت، وإلا كان باطلا**"⁶، وبالتالي أصبح الكتابة في عقد الإيجار أمرا إلزاميا من خلال التطبيقات والمراسيم⁷.

1- ريان عادل ناصر، حق الرجوع عن العقد، منشورات زين الحقوقية، د.ب.ن، 2016، ص.ص.17-20.

2- بوضياف عمار، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص.207.

3- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.126.

4- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص.207.

5- أدرار سعاد، منصوري سلوى، مرجع سابق، ص.ص.12 و13.

6- القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

7- جديلات محمد، آثار عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 05/07، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ريان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص.15.

للاثبات عقد الإيجار لابد فيه من الكتابة إذا زادت قيمته عن حد معين وهذا ما نصت عليه المادة 333 من القانون المدني¹، إذ يتعين تقدير قيمة الإيجار أولاً لمعرفة إذا كانت تدخل تحت نصاب ما يجوز إثباته بالكتابة أم أنه يمكن ألا يشملها، وذلك ليس بناء على منفعة العين المؤجرة بل على أساس الأجرة المتفق عليها²، فعقد الإيجار التجاري يثبت بجميع الوسائل تطبيقاً لنص المادة 30 من القانون التجاري³، أي أن يعتمد جميع الوسائل دون قيد أو إعطاء أولوية لأي منها.

2- الشهادة (البينة): سميت الشهادة بالبينة الآن بها يتبين الحق إلا أنه لا تصلح كدليل إثبات في كل القضايا والمنازعات، وتعني إخبار شخص أمام القضاء بواقعة حدثت من غيره ويترتب عليها حق لغيره⁴، والأصل تكون مباشرة يخبر الشاهد بما وقع تحت يصره وسمعه كمن يشهد حادثة أو تعاقدًا وتخضع لسلطة التقديرية للقاضي فله أن يأخذ ببعض الأقوال مما يرتاح إليه دون البعض الآخر، كما يمكنه ترجيح شهادة شاهد على آخر⁵، كأن يتمسك المستأجر بوجود علاقة إيجارية غير مكتوبة و يطلب إثباتها بالبينة، إذا إقتنعت المحكمة بوجود الإيجار، فإن ذلك قد يؤدي إلى رفض دعوى الإخلاء.

بالإضافة إلى ما نص عليه المشرع حول إعتداد شهادة الشهود في القانون المدني، فقد تناولته أيضاً في نص المادة 150 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تكون طبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود، ويكون فيها التحقيق جائزاً ومفيداً للقضية، لكونها حجة غير قاطعة وتعد دليلاً مقيداً⁶.

3- القرائن القضائية: تعتبر من طرق الإثبات ذات القوة المحدودة، يستخلصها القاضي من واقع الدعوى وظروفها وملابساتها، فهي العلامة التي يستدل بها القانون أو القاضي على أشياء مجهولة

1- أنظر المادة: " في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته عن 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة، فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو إنقضائه مالم يوجد اتفاق أو نص بغير ذلك..."

2- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 126 و 127.

3- القانون التجاري، مرجع سابق.

4- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص. 211.

5- محي مطر، مسائل الإثبات في القضايا المدنية والتجارية، الدار الجامعية، بيروت، د.س.ن، ص.ص. 211-213.

6- بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، مستغانم، 2018/2019، ص.ص. 141 و 142.

فقد نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 340 من القانون المدني الجزائري، إما تكون قانونية أو قضائية يترك أمر استنباطها لتقدير وقناعة قاضي الموضوع للإحتوائها على عنصر مادي يتمثل في واقعة أو وقائع ثابتة وعنصر معنوي يتمثل في الإستنباط للوصول إلى الواقعة المواد إثباتها¹.

4- الإقرار: هو اعتراف الخصم بواقعة أو بعمل قانوني مدعي بأي منهما عليه بإعتباره طريق غير عادي للإثبات، إذ يجعل الواقعة أو العمل القانوني في غير حاجة إلى الإثبات ويحسم النزاع في شأنها²، فقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 314 من القانون المدني على أنه: "الإقرار هو إقرار الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها عليه وذلك اثناء السير في الدعوى المتعلقة بها الواقعة"³، فهو سيد الأدلة لأنه حجة على المقر الذي صدر منه أمام القضاء فلا مجال للتشكيك فيه بشرط إرتباط موضوع الإقرار بموضوع الدعوى⁴

5- اليمين: هو طريق من طرق الإثبات توجه إلى الخصم أمام القضاء للإثبات واقعة مادية، فهي نوعان تتمثل في يمين حاسمة ويمين متممة لحسم النزاع أو للإستكمال قناعة القاضي إذا لم يقدم الخصم دليلا كافية على دعواه⁵، فقد لا يجد المدعي دليلا يقدمه للإثبات دعواه لهذا أجاز له القانون بوجه اليمين إلى خصمه تطبيقا لنص المادة 343 من قانون المدني الجزائري، ويجب أن تكون الواقعة محل اليمين تتعلق بالشخص الذي وجهت إليه ولا تمس بالنظام العام⁶.

تلعب هذه الوسائل دورا حاسما في دفع المستأجر بثبوت عقد الإيجار في دعوى الإخلاء، وذلك بتأكيد عكس ما يدعيه المؤجر للإنكار وجود عقد الإيجار، ما يحمي حقوقه ومصالحه القانونية التي إكتسبها من هذه العلاقة ودفع عواقب هذه الدعوى عنه.

1- بن عودة ناجية، مرجع سابق، ص.ص. 147-149.

2- محمد يحي مطر، مرجع سابق، ص. 281.

3- ق.م.ج، مرجع سابق.

4- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص. 214.

5- محمد يحي مطر، مرجع سابق، ص.ص. 303-323.

6- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص. 214.

الفرع الثاني

الدفع بسريان عقد الإيجار

عقد الإيجار من العقود الزمنية حيث يرتبط تنفيذه بمدة معينة لأن المنفعة فيه تتحقق بشكل مستمر إلى غاية إنقضاء هذه المدة، مما يدل على أنه ليس من العقود الفورية بل يبقى ساري عبر زمن محدد¹، إذ يعتبر الزمن عنصر جوهري نقاس به الإلتزامات يفترض وجوده الإستمرار في الإنتفاع ليكون عقد الإيجار دائما لمدة معينة، مما له من أهمية في التنظيم التشريعي لهذا العقد²، فقد نص عليها المشرع في المادة 474 من الأمر 58-75 وذلك أنه: "... فإذا انعقد الإيجار كتابة ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها..."³، ويضيف نص المادة 508 من نفس القانون أن الإيجار ينتهي بالمدة المعينة في العقد دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، كما أنه يتم دفع الأجرة وفقا لمدة المتفقة سواء تم تحديد بداية ونهاية سريان عقد الإيجار وهذا هو المحكم الذي تبناه المشرع وأما تعيين بداية السيرورة أو نهاية العقد فتكون من يوم افئقاد إلى تاريخ انتهاء الإيجار.

وعليه، في القانون لم يتم وضع حدا أقصى للمدة ولا الحد الأدنى التي يجوز الاتفاق عليها كدليل على عدم تقييد حرية الأطراف في تقرير سريان عقد الإيجار، إلا في الحالة التي يكون فيها المؤجر ملك لحق القيام بأعمال الإدارة إذ لا يجوز له أن يبرم إيجار تزيد مدته عن ثلاثة سنوات مالم يقضي القانون بخلاف ذلك، حيث قيامه بهذا التصرف القانوني بما يزيد عن هذه الحدود لا يحتسب، إلى جانبه أيضا ينتهي بقوة القانون إذا صدر من المنتفع بنهاية الإنتفاع مراعى الحالة القانونية للمستأجر أو بنقضاء حق الإستعمال وحق السكن مع وجوب إفراغ عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسعة سنوات في قالب مكتوب ثابت التاريخ تحت طائلة البطلان⁴

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 23 و 24.

2- بن عودة ناجية، " المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائريين"، مجلة الحوار المتوسطي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، مستغانم، المجلد 09، العدد 01، 2018/2017، ص.ص. 379 و 380.

3- قانون المدني، مرجع سابق.

4- بن عودة ناجية، "المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائريين"، مرجع سابق، ص.ص. 381-395.

ترتبط على ذلك إذا كان لأصل إنتهاء العقد في حدود مدته المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء، لكن قد يتفقان على خلاف ذلك وهو وجوب التنبيه بالإخلاء، لكن قد يتفقان على خلاف ذلك وهو وجوب التنبيه بالإخلاء قبل إنقضاء مدة سريان عقد الإيجار وإلا إمتد إلى فترة أخرى مما يعني بقاءه سارياً لفترة زمنية أخرى بنفس الشروط الواردة فيه¹.

وسريان عقد الإيجار يعني مازال قائماً ومنتجا لآثاره ما يتيح للمستأجر فرصة الدفع بسريانه في مواجهة المؤجر أثناء الخوض في موضوع دعوى الإخلاء بإثباته عن طريق جميع الوسائل المتاحة قانونياً ولم يطرأ عليه سبب من أسباب الإنقضاء كإنتهاء المدة دون تجديد، حيث يقع عليه إثبات أحد الصور التي تدل على إستمرار هذه العلاقة في إطار القانون.

وتعد صور سريان عقد الإيجار أحد الحالات التي يكون فيها ساري المفعول سواء قبل انتهاء مدته الأصلية أو بتجديدها الصريح أو الضمني، ما يحمي المستأجر من حكم الإخلاء ويدفع عنه نهاية حقوقه التي إكتسبها بموجب العلاقة الإيجارية والإلتزامات التي عليه أيضاً.

بقاء عقد الإيجار مستمر يترتب آثار سواء على المؤجر والمستأجر أو من ناحية التأثير على قرار المحكمة بخصوص الإخلاء من عدمه، وفي كل الأحوال تعتبر نتائج قانونية لابد منها.

على أساسه سيرتكز هذا الفرع على بيان صور سريان عقد الإيجار (أولاً)، بعده آثار سريان عقد الإيجار (ثانياً).

أولاً صور سريان عقد الإيجار

يكون للمتعاقدين كامل الحرية في تحديد المدة بشرط ألا تكون مؤبدة، ولا يفرض عليهم أيضاً أن يتفق على مدة صريحة قاطعة بل تصح تبيان أساسها فقط²، غير أنه لسريان عقد الإيجار عدة صور حددها القانون تتمثل في:

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.222.

2- رمضان أبو السعود، العقود المسماة: عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص.121.

1- سريان عقد الإيجار في مدته الأصلية: وهي الفترة التي يتفق فيها المؤجر والمستأجر على إستمرار عقد الإيجار من خلال تحديد مدته بإعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين، وذلك من تاريخ ابتداء العقد إلى غاية نهايته في التاريخ المتفق عليه مع مراعاة النصوص القانونية المتعلقة بالشهر بالنسبة للإيجارات طويلة المدة، أو يسري من وقت محدد فيحتسب من ذلك التاريخ¹.

2- سريان عقد الإيجار من تاريخ تجديد مدته: يعني إستمرار انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة رغم انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها، إما بالإتفاق بينه وبين المؤجر صراحة وهو ما يعرف بالتجديد الصريح الذي مفاده إتفاق أطراف العلاقة الإيجارية على إبرام عقد إيجار جديد بعد إنتهاء الإيجار السابق بينهما بشكل صريح، وفق لنفس شروط التصرف القانوني الأول يجب أن يتوفر أركان عقد الإيجار من رضى ومحل وسبب والشكلية، بالتالي يكون هذا الأخير وسيلة إثبات سواء في التصرف السابق أو الجديد²

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص. 104.

2- بن عودة ناجية، "المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائريين"، مرجع سابق. ص. 383.

ثانياً: آثار الدفع بسريان عقد الإيجار

يترتب على الدفع بسريان عقد الإيجار في دعوى الإخلاء آثار قانونية هامة، بإعتبار هذا العقد ضمن عقود المدة ينتهي بإنقضاء مدته، ومتى ثبت أنه صحيح ومستوفي لجميع شروطه وأركانه القانونية فإنه يتبين شغل المستأجر للعين المؤجرة بالإستناد إلى عقد إيجار صحيح وإنقاعه مشروع، إذ يفترض في الإنتفاع أن يكون مستمرا حسب مدة الإيجار¹.

وفي هذا الإبطار، سريان عقد الإيجار يترتب على عاتق المؤجر الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة بشكل كامل وذلك بمنعه من المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياحيا²، بالإضافة إلى القضاء برفض دعوى الإخلاء للإندعام السبب الذي يقضي بإنهاء مدة الإيجار³.

المطلب الثاني

الدفع ببطالان سبب الإخلاء

سبب الإخلاء هو مركز قيام دعوى الإخلاء إذ بتوفره تحقق الثقل المهرق للمؤجر كطرف في عقد الإيجار، مما يستدعي لجوئه إلى القضاء يطالب المستأجر بترك العين المؤجرة بشرط أن يكون هذا السبب مشروع يبرر الوسيلة القضائية لطلب إخلاء العين المؤجرة ليؤدي إلى إنهاء العلاقة الإيجارية.

غير أن هذا السبب قد يطرأ عليه عيب ما يسمح للمستأجر إثارة الدفع ببطالانه، إذ يعد هذا الدفع حق قانوني للمستأجر يتمسك به لدحض مدى صحة السبب المؤثر على حكم القاضي في دعوى الإخلاء، حيث لا يكون قائم في أصله أو غير صحيح بمعنى يخالف المشروعية القانونية للأسباب التقاضي، ومن خلاله ينازع الأساس الذي قامت عليه دعوى الإخلاء.

1- بن عودة ناجية، "المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائريين"، مرجع سابق. ص. 379-388.

2- ناصري الحاجة، أحكام عقد الإيجار المدني وفق للتشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020/2019، ص. 52.

3- قويدر يونس، إخلاء المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2015، ص. 70.

وإثبات بطلان سبب الإخلاء إلتزام على عاتق المستأجر، إذ يعتمد من خلال هذا الدفع على تبيان الخلل فيه الذي يمكن أن يكون منعدم الوجود أو لتعسف المؤجر، ففي جميع الأحوال يهدف إلى حماية إستمراره في شغل العين المؤجرة والإنتفاع بها.

وعليه، إنتفاء سبب الإخلاء يعني بناء دعوى على أساس منعدم الوجود في أصله وعدم تحققه على الواقع مما يعني أنه غير صحيح.

والتعسف في إستعمال حق اللجوء إلى القضاء هو مباشرة المؤجر رفع دعوى قضائية بغير الغرض الذي حول له هذا الحق إستعمالاً له بطريقة غير مشروعة.

إستناداً على هذا، فإنه ستنحصر الدراسة حول الدفع بانتفاء سبب الإخلاء في (الفرع الأول)، والدفع بالتعسف في استعمال حق طلب الإخلاء في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الدفع بانتفاء سبب الإخلاء

الإخلاء هو النهاية القانونية والفعلية لعقد الإيجار سواء بإرادة المستأجر أو طلب المؤجر فينشأ عنه حق استرجاع الأمكنة الذي يقابله حق الإنتفاع بالعين المؤجرة.

غير أنه يتخلى المستأجر عن شغل العين المؤجرة بإنتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار في الظروف العادية، لكن لو كانت هذه الظروف غير متوقعة قبل انتهاء هذه المدة فإنه يحق للمؤجر أن يطلب الإخلاء بدعوى قضائية، ومتى ثبت للمحكمة انتفاء جدية النزاع قضى برفضها¹.

فإبراز الإخلاء كعمل مادي يهدف إلى طرد وإسترداد محل الإنتفاع بإقامة هذه الدعوى من طرف المؤجر ضد المستأجر ليحصل على حكم يلزم هذا الأخير بذلك ويسلمه له، خالياً من الشواغل وفقاً للأسباب الواردة في القانون، حيث تتميز بأنها دعوى عينية تنصب على حق عيني يمثل سلطة مباشرة على شيء مادي معين بذاته وبالتالي تحمي الشيء محل الحق المتنازع بشأنه،

1- قويدر يونس، مرجع سابق، ص.ص. 56-64.

شرط رفعها بعد توجيه التنبيه بالإخلاء ما لم يتفق الطرفين على غير ذلك، يخطره بوضع حد للعلامة الإيجارية.

يرفع المؤجر دعوى الإخلاء ضد المستأجر استنادا إلى أحد الأسباب القانونية¹، والتي تعد مركز الخصومة القضائية بوجودها يتحقق للمؤجر الحق القانوني في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة، بينما إنعدام هذه الأسباب يفتح المجال أمام الخصم للإثارة الدفع بإنتفاء سبب الإخلاء حقه في الإنتفاع بالعين المؤجرة الذي إكتسبه بموجب عقد الإيجار.

وآثار إنتفاء سبب الإخلاء هي النتيجة الطبيعية التي تترتب عن عدم صحة الادعاء الذي بنى عليه المؤجر دعواه.

عليه، لابد من التطرق إلى مضمون الدفع بإنتفاء سبب الإخلاء (أولا)، ثم آثار إنتفاء سبب الإخلاء (ثانيا).

أولا: مضمون الدفع بإنتفاء سبب الإخلاء

يعتبر سبب الإخلاء مبرر قانوني أو تعاقدية يتيح للمؤجر طلب إسترداد حيازة العين المؤجرة، ومن بين هذه الأسباب نجد:

1- طلب الإخلاء لعدم دفع بدل الإيجار: وهو أن يتأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة فب الميعاد المحددة وفق عقد الإيجار، ويدخل في ذلك ماحقاتها أيضا، كدفع ثمن المياه مثلا².

2- الإخلاء لتأجير من الباطن دون إذن المؤجر: طبقا لما جاء في نص المادة 505 من القانون المدني الجزائري³ فإن التأجير من الباطن بغير إذن المؤجر يخول له الحق في طلب الإخلاء ولو قبل إنقضاء مدة الإيجار، وترفع هذه الدعوى على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن لأن موضوعها إنهاء العلاقة الإيجارية الأصلية.

1- منصوري ذكرى، دعوى الإخلاء في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022/2021، ص.ص. 11-21.

2- قويدر يونس، مرجع سابق، ص.ص. 6-2.

3- أنظر المادة: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما إستأجره، أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر كل ذلك مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

3- إساءة المستأجر إستعمال العين المؤجرة: وهذا يعني تجاوز المستأجر للإلتزامه في إستعمال والمحافظة على العين المؤجرة حسب الاتفاق بينه وبين المؤجر، مما جعله سبب من أسباب إخلاء العين المؤجرة ولو أثناء سريان الإيجار، فهذا نتيجة للممارسة بطريقة تنافي الشروط التأجيرية ما يضر بمصلحة المؤجر.

4- أيلولة المحل لسقوط: فإذا ثبت أيلولة العين المؤجرة للسقوط حيث لا يمكن ترميمه ما يهدد سلامة شاغلها في هذه الحالة يتسنى للمؤجر طلب الإخلاء خشية من أن يلحق المستأجر والغير ضرر فيعد هو المسؤول.

5- قيام ضرورة تلجئ المؤجر لشغل العين بنفسه: ولطلب الإخلاء يجب على المؤجر أن يثبت قيام الضرورة وقت التنبيه بالإخلاء وإستمرارها إلى وقت النطق بالحكم بجميع الطرق بإعتبارها واقعة مادية.

6- إقامة المستأجر بناء مملوكا له: إذا تم التأكيد من تملك المستأجر لعين تخصه حق طلب إخلاء العين المؤجرة بشرط أن يملكها بعد إقامته علاقة إيجارية وصالحة وخالية من أي شاغل.

7- الإخلاء لعدة الترك: ويعتبر ترك المستأجر للعين المؤجرة وعزوفه عن السكن فيها يعتبر قرينة على عدم حاجته لها مما يجيز لصاحبها طلب إسترجاع حيازتها، بما أن شاغلها لم يعد يستعملها فهذا يعني أنه لم يعد بحاجة إليها وتخلي عن صلته بها.

8- الإخلاء لنقل حق الإيجار: ينتقل الإيجار في عدة حالات كأن ينتقل إلى الورثة عند وفاة المستأجر أو يتركها لممارسة الحضانة في حالة طلاقه، فإذا أثبت المؤجر توفر شروط معينة ما يستدعي الإخلاء جاز له المطالبة به.

ينبغي أن تكون الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء معقولة وقائمة أما إذا كانت منقضية فإنه لا يترتب على ذلك الحكم بالإخلاء، والمستأجر بحسب القواعد ملتزم بعقد

الإيجار فعدم قيام الضرورة الملجأة إلى رفع المؤجر لدعوى الإخلاء يفتح المجال أمام المستأجر لدفع بنتفاء سبب الإخلاء ومتى ثبت ذلك وإقتنع به القاضي قضى برفضها¹.

ثانيا: آثار إنتفاء سبب الإخلاء

لعل السبب في التقيد بالجوء إلى القضاء عن طريق رفع دعوى الإخلاء هو قيام المنازعة التي تدفع بالضرورة إلى ذلك سعيا من المؤجر لحماية حقه العيني على العين المؤجرة ومتى تبين غياب أسباب الإخلاء حكم عليه بالبطلان²، وهذا يعني أنه لا يوجب الإخلاء غلا عند وجود سبب يستدعي مطالبة المستأجر بترك العين المؤجرة طالما خلصت إلى أن المؤجر لا يملك النصاب القانوني ما يعكس حرص المشرع على إستقرار العقود الإيجارية، بينما يقيد حماية المستأجر ضمن حدود القانون³.

الفرع الثاني

الدفع بالتعسف في إستعمال حق طلب الإخلاء

التعسف يثير إلى إستخدام السلطة والقوة بطريقة غير مشروعة دون إحترام القوانين أو الحقوق بما يؤدي إلى اضرار بالغير دون مبرر، بمعنى أن يمارس الشخص فعلا مشروعا في الأصل بمقتضى إباحة مادون فيها شرعا على وجه يلحق بغيره الإضرار أو يخالف حكمة المشروعية، ويمكن أن يظهر في مختلف المجالات في إطار العلاقات العامة أو الخاصة⁴. بما في ذلك العلاقة الإيجارية التي تقوم أساسا على التوازن بين حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر.

1- قويدر يونس، مرجع سابق، ص.ص. 61-78.

2- منصوري ذكرى، مرجع سابق، ص.ص. 46-69.

3- أحمد طلعت علي حامد، " التنظيم القانوني للأحكام دعوى فسخ عقد الإيجار في دعوى إخلاء المأجور"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين، فلسطين، المجلد 10، العدد 02، 2025، ص.ص. 9-13.

4- زيات صبرينة، فاخت عبير، التعسف في إستعمال الحق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2025/2024، ص.ص. 4-7.

إن استعمال الحق ومباشرته تعني الإفادة بمضمونه أي مباشرة السلطات التي يخولها الحق لصاحبه هذه السلطات يحددها القانون وهو بصدد تنظيمه لكل حق على حدة والقانون لا يحمي الحق ومستعمله إلا إذا أستعمل هذا الحق في الأطر الشرعية¹.

في إطار دعوى إخلاء العين المؤجرة قد يتمسك المستأجر بدفع مفاده أن المؤجر قد تعسف في استعمال حقه في طلب الإخلاء متى كان هذا الطلب غير قائم على سبب مشروع ويرمي عليه ضرر، كما قد يظهر التعسف في استعمال حق طلب الإخلاء من خلال سلوك المؤجر أثناء سير الدعوى، إذ يحق له اللجوء إلى القضاء واتخاذ الإجراءات غير أن هذا الحق يجب أن يمارس في إطار القانون دون اضرار بالمستأجر، فقد يلجأ المؤجر إلى رفع الدعوى الإخلاء دون سبب جدي أو بهدف الضغط على المستأجر وهو ما يعد تعسف في استعمال الحق في هذه الحالة يتدخل القاضي لمراقبة هذا السلوك ويمكن للمستأجر التمسك بهذا التعسف كدفع لرفض دعوى الإخلاء متى ثبت أن المؤجر إنحرف في استعمال حقه².

وعليه، فإن مفهوم الدفع بالتعسف في استعمال الحق تمسك المستأجر بأن المؤجر قد استعمال حقه في طلب الإخلاء بطريقة تتجاوز الحدود التي رسمها القانون، بما يخالف الغاية المشروعة من استعمال هذا الحق.

وتتجلى تطبيقات التعسف في استعمال الحق في دعوى الإخلاء من خلال بعض التصرفات التي قد تصدر عن المؤجر أثناء مباشرته لحقه في طلب الإخلاء، وهو ما يستوجب رقابة القاضي للتحقق من مدى مشروعية هذا الاستعمال.

من ثم، فإن هذا الدفع يعد من أهم الدفع الموضوعية التي تهدف إلى حماية المستأجر من تعسف المؤجر، الأمر الذي يستدعي بيان مفهوم التعسف في استعمال الحق (أولاً)، ثم تطبيقات التعسف في دعوى الإخلاء (ثانياً).

1- زيات صبرينة، فاخت عبير، مرجع سابق، ص.4.

2- مجاجي سعاد، "التعسف في استعمال الحق الإجرائي"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، المجلد 03، العدد 8، 2018، ص.193.

أولا مفهوم التعسف في استعمال الحق

يقصد بالتعسف في استعمال الحق استخدام صاحب الحق سلطته المخولة له قانونا بكيفية تلحق ضررا بالغير¹، وعرف أيضا استعمال الحق على نحو يضر بالغير وذلك إذا قصر على عناية الرجل العادي ويمكن نقد هذه التعاريف في كونها ركزت على الضرر الناجم عن استعمال الحق وأهملت بيان حقيقة التعسف ومضمونه². لهذا يعرف بأنه استعمال الشخص لحقه استعمالا غير مشروع بحيث يتجاوز الحدود التي رسمها القانون فينحرف عن الغاية التي شرع من أجلها ويؤدي بذلك إلى إلحاق ضرر بالغير، رغم أن هذا الاستعمال يبدو في ظاهرة ممارسة لحق مقرر قانونا، فإذا تعسف صاحبه في استعماله وأدى ذلك إلى تجاوز حدود الرخصة التي يمنحها القانون له في ممارسة حقه يعد متجاوزا لحدود حقه وبالتالي يسأل عن الضرر الذي يصيبه للغير³.

يترتب على هذا التعاريف تمييز التعسف باستعمال الحق بالخصائص التالية: أنه ظاهرة مرتبطة بالحق فقط دون باقي الظواهر القانونية وهي الحرية يعني أنه يجب أن يكون الشخص عنده حق أصلا لكن يستعمله بشكل خاطئ، كما أنها ظاهرة تملئها المصلحة العامة وهذا يعني عدم خضوع الحق لمشيئة صاحب الحق بل لمشيئة القانون أي أن الحق ليس مطابقا بل يجب استعماله في حدود القانون وبما لا يضر بالغير، و كذلك أنه ضابطة قانونية للحق أكثر من قيد عليه بحيث يمثل مبدأ عدم جواز التعسف في استعمال الحق وسيلة لضبط الحقوق أي لا يترك الشخص يستعمل حقه بحرية مطلقة بل يمنعه إذا كان في ذلك ضرر أو إساءة⁴.

لقد جعل المشرع الجزائري لتحقيق التعسف في استعمال الحق ضوابط محددة نصت عليها المادة 124 مكرر من القانون المدني حيث جاء فيها: " يشكل الإستعمال التعسفي للحق خطأ

1- زيات صبرينة، فاخت عبير، مرجع سابق، ص.5.

2- عبد المجيد بالطيب، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها في فسخ العقود: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص العقود والمسؤولية في الشريعة والقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2017/2018، ص.64.

3- عدنان إبراهيم السرحان، نوري حامد خاطر، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية: الإلتزامات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص.390.

4- زيات صبرينة، فاخت عبير، مرجع سابق، ص.7.

لاسيما في الحالات الآتية: إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير، إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة¹.

ويبدو من النص أعلاه أن المشرع الجزائري يعتبر الحالات التي جاءت بها المادة لتحقيق التعسف أهم حالات تحقق التعسف ما يتضح في قوله فعبارة لاسيما تعني أن التعسف في استعمال الحق يتحقق في حالات عديدة لا يمكن حصرها، غير أن الحالات التي جاءت بها المادة 124 مكرر هي أهم حالات تحقق التعسف في استعمال الحق وعلى هذا يكفي توافر أحد هذه الشروط فقط للقول يتحقق التعسف في استعمال الحق².

من رغم هذا فإن دعوى الإخلاء تعد حقا مقررًا للمؤجر إلا أن هذا الحق ليس مطلقا، إنما يخضع لرقابة القضاء للتحقق من مشروعية استعماله وعدم انحرافه عن الغاية القانونية التي شرع من أجلها، وهو ما يخول للمستأجر التمسك بالدفع بالتعسف في استعمال الحق متى ثبت ذلك.

ثانيا: تطبيقات التعسف في دعوى الإخلاء

استقر الفقه والقضاء على أن استعمال الحق بشكل مشروع وجائز لا ينشئ ضرر إلا أنه التعسف في استعمال حق التقاضي يترتب عنه الإضرار بالطرف المدعى عليه، وإذا كانت المصالح التي يرمي إليها هذا التصرف هو تحقيق مصلحة غير مشروعة أو كان الادعاء بسوء نية فإنه يعد هذا الحق غير جائز³.

تعتبر دعوى الإخلاء العين المؤجرة من أكثر القضايا المفروضة على القضاء حيث يطالب المؤجر من خلالها إسترجاع حياة العين المؤجرة، إلا أنه يمكن أن يتعسف في مطالبة هذا الحق من خلال رفع دعوى الإخلاء لما فيه من غلو وتشدد في استعمال الحق⁴، إستنادا عليه يحق

1- القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

2- أوكيلي نورهان، التعسف في استعمال الحق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2025/2024، ص.ص. 24 و 25.

3- كاظم عبد جاسم الزبيدي، "التعسف في استعمال حق التقاضي"، مجلة مجلس القضاء الأعلى، العراق، 2020، متوفر

على الموقع التالي: <https://WWW.SJC.iq>

تم الإطلاع عليه في 2026/05/05، على الساعة 16:54.

4- خالد ليلي، "إخلاء المأجور"، مجلة موسوعة حماة الحق، أردن، 2021، متوفر على الموقع التالي:

<https://jordan-lawyer.com>

للمؤجر رفع دعوى الإخلاء على المستأجر، ألا أنه لا يجوز له أن يتعسف في استعمال هذا الحق¹، خاصة إذا إضطر المستأجر إلى التنازل عن الإيجار مثلاً، بحيث إذا أثبت أنه ليس للمؤجر أي مصلحة حكم من القضاء بمنعه وإستمرار المستأجر في الإنتفاع بالعين المؤجرة²، وذلك بطلب منه بشكل دفاعي لتمكين القضاء في بلوغ غايته بالفصل في موضوع النزاع في الوقت المناسب وتوجيه الخصومة فيما يخدم العدالة والتصدي لتعسف المؤجر في استعمال حق اللجوء إلى القضاء، والدفع بتعسف المؤجر في إستعمال حق رفع دعوى الإخلاء دور مهم يمكن في الحد من التعسف لكونه وسيلة مانعة لذلك بالكشف عن إتجاه المدعي إلى القيام بإجراءات كيدية أو ماتوية لتفادي صدور حكم لصالح خصمه³. فقد قضت المحكمة العليا في أحد قراراتها ملف رقم 1259244، بتاريخ 2018/07/12، بأن: " تعد دعوى إخلاء المحل التجاري المرفوعة من طرف أحد الشركاء على الشيوخ، مؤسسة طالما ثبت رضا المؤجر الشريك وكان عقد الإيجار صحيحاً"⁴، بمعنى أن دعوى الإخلاء غير مؤسسة أمام رضى المؤجر وإستمرار عقد الإيجار مما يتعين رفضها ومع وجود رضى ضمني قد يشكل تعسفا يهدف إلى الإضرار بالمستأجر وليس لمصلحة مشروعة.

يتبن من خلال هذا المبحث أن تشكل الدفع المتعلقة بقيام العلاقة الإيجارية من أهم الوسائل القانونية التي يعتمد عليها المستأجر لمواجهة دعوى الإخلاء، إذ تركز على مدى وجود هذه العلاقة من عدمها ومدى صحتها فهي الأساس التي تبنى عليها حقوق والإلتزامات كل من المؤجر والمستأجر، وأي خلل يؤدي مباشرة على مشروعية طلب الإخلاء لهذا يكتسي أهمية كبيرة لحماية الاستقرار التعاقدية.

تم الإطلاع عليه في 2025/05/05، على الساعة 17:25.

1- قويدر يونس، مرجع سابق، ص.70.

2- بن يحي ليديا، بولنج ريمة، التنازع الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021/2020، ص.ص.35 و36.

3- مجاجي سعاد، مرجع سابق، ص.ص.189-200.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 1259244، مؤرخ بتاريخ 2018/07/12، متوفر على الموقع التالي: <https://coursupreme.dz> تم الإطلاع عليه في 2026/05/05، على الساعة 19:21.

في إطار دعوى الإخلاء يتمتع المستأجر بحق تقديم حملة من الدفع بهدف الرد طلب المؤجر سواء من خلال منازعة وجود العلاقة الإيجارية أو التمسك باستمرارها أو الطعن في الأسباب التي يستند إليها المؤجر.

بخصوص الدفع بثبوت العلاقة الإيجارية يعد من أهم الدفع التي يتمسك بها المستأجر إذ يسعى من خلالها إلى إثبات وجود عقد إيجار صحيح مع المؤجر، وذلك بكافة وسائل الإثبات مما يترتب في ذلك إضعاف دعوى الإخلاء أو رفضها.

في حين يتمثل الدفع ببطلان سبب الإخلاء في منازعة المستأجر للأسباب التي إعتد عليه المؤجر لطلب الإخلاء سواء بانعدام هذا السبب أو عدم مشروعيته أو لكونه قائماً على تعسف في استعمال الحق، وبهذا يؤدي إلى سقوط مبرر الدعوى وينتج ذلك رفض طلب الإخلاء لعدم قيامه.

المبحث الثاني

الدفع المتعلقة بالتزامات أطراف العلاقة الإيجارية

تقوم العلاقة الإيجارية على مجموعة من الإلتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في حين يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار، ويعد إحترام هذه الإلتزامات أمراً أساسياً للإستمرار العلاقة الإيجارية وأي إخلال بها قد يؤدي إلى نشوء نزاع وهو ما يبرز أهمية الدفع المتعلقة بالتزامات أطراف العلاقة الإيجارية كوسيلة قانونية للدفاع.

في هذا السياق، يعتمد المستأجر على مجموعة من الدفع المرتبطة بهذه الإلتزامات حيث تعد من أهم وسائل الدفاع في دعوى الإخلاء، لأنها تساعد المستأجر على حماية مركزه القانوني ومنع الحكم عليه بالإخلاء دون مبرر.

أما فيما يخص دفع المستأجر بتنفيذ التزاماته فهو يقوم على فكرة أن المستأجر قد إحترم التزاماته التعاقدية ولم يرتكب أي إخلال يبرر إنهاء العلاقة الإيجارية، ويهدف بصفة عامة إلى تأكيد حسن نية المستأجر والتزامه بشروط العقد وبالتالي نفي الأساس الذي يعتمد عليه المؤجر في طلب الإخلاء.

في المقابل، يتمثل الدفع بإخلال المؤجر بالتزاماته في دفع عام يثيره المستأجر لإبراز أن المؤجر لم يحترم التزاماته التي تقع على عاتقه، وأن هو السبب في إضطراب العلاقة الإيجارية ويهدف بصفة عامة إلى إظهار أن طلب الإخلاء غير مبرر وهو بنفسه لم يحم بتنفيذ التزاماته، مما يدعم موقف المستأجر في التمسك بحقه في البقاء في العين المؤجرة.

وعليه، سيتناول في هذا المبحث دراسة الدفع المستأجر بتنفيذ إلتزاماته في (المطلب الأول)، ثم الدفع بإخلال المؤجر بالتزاماته في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الدفع المستأجر بتنفيذ التزاماته

يرتبط تنفيذ التزامات المستأجر بشكل مباشر باستمرار العلاقة الإيجارية، خاصة عند قيام نزاع أمام القضاء في دعوى الإخلاء العين المؤجرة، فلقاضى لا ينظر فقط إلى وجود عقد إيجار بل يهتم أيضا بمدى إحترام المستأجر لالتزاماته لأن ذلك هو الذي يحدد ما إذا كان الإخلاء مبررا أولا.

وفي هذا الإطار، يتمسك المستأجر بهذا الدفع ليبين أنه قام بما هو مطلوب منه، ولم يخل بالتزاماته وبالتالي لا يوجد سبب قانوني لإخراجه من العين، إذ يعتبر وسيلة مهمة للاعتماد عليها للدفاع عن نفسه.

بالنسبة للدفع بسداد الأجرة، فهو يقوم على تأكيد أن المستأجر كان يدفع الإيجار في وقته ولم يتأخر أو يمتنع عن ذلك، مما يعني أنه لم يرتكب خطأ يبرر الإخلاء وهذا الدفع يساعد على الرد على إدعاء المؤجر بعدم الدفع.

وفيما يخص الدفع بالمحافظة على العين المؤجرة، فإنه يتمثل في تأكيد المستأجر أنه استعمل العين بشكل عادي، وحافظ عليها دون إحداث إضرار أو تغيرات غير مسموحة وهذا يظهر أنه احترم التزاماته ولا يمكن إعتبار تصرفه سببا للإخلاء.

من أجل هذا سيتم معالجة في هذا المطلب الدفع المستأجر بتنفيذ التزاماته من خلال التطرق إلى الدفع بسداد الأجرة في (الفرع الأول)، ثم الدفع بالمحافظة على العين المؤجرة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الدفع بسداد الأجرة

الأجرة تعتبر ركنا في عقد الإيجار ولأصل أن للمتعاقدين الحرية في تحديد مقدار الأجرة، فإذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع هذا المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان¹، ومن بين أهم هذه الدفع في مجال الأجرة الدفع بسداد الأجرة باعتبار أن الأجرة تمثل المقابل المالي الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة وهي تشكل التزام جوهرية الذي يقوم عليه عقد الإيجار، وعليه فإن ادعاء المؤجر بعدم سداد الأجرة يعد من أبرز الأسباب التي تبني عليها دعوى الإخلاء، غير أن هذا الادعاء قد يقابل بدفع المستأجر بإثبات قيامه بسداد الأجرة في الآجال المتفق عليها².

ومن هنا تظهر أهمية هذا الدفع كونه وسيلة قانونية تهدف إلى نفي سبب الإخلاء وإثبات تنفيذ المستأجر لالتزامه، مما يؤدي إلى استمرار العلاقة الإيجارية ورفض طلب الإخلاء متى ثبتت صحته وهذا ما يدفع القاضي إلى رفض الدعوى والإبقاء على العقد قائما وعلى المستأجر إثبات واقعة السداد وفق للقواعد العامة في الإثبات.

منه يقوم الدفع بسداد الأجرة على تمسك المستأجر بتنفيذه لالتزامه بدفع الأجرة المستحقة، باعتبار أن الوفاء بها يؤدي إلى نفي سبب الإخلاء واستمرار العلاقة الإيجارية وفق أحكام العقد والقانون.

أما بخصوص إثبات الدفع بسداد الأجرة يقتضي قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة، وذلك وفق وسائل الإثبات المقررة قانونا بما يسمح للمستأجر بدحض ادعاءات المؤجر المتعلقة بعدم السداد.

1- الفضلي جعفر، الوجيز في العقود المدنية: البيع- الإيجار- المقاولة، دراسة في ضوء التطور القانوني معزومة بالقرارات القضائية، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014، ص.246.

2- سيار عز الدين، "الالتزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07"، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، العدد 01، 2016، ص.20 و21.

وعليه، فإن الدفع بسداد الأجرة يعد تجسيدا لمبدأ تنفيذ العقود بحسن نية، بما يضمن تحقيق العدالة التعاقدية ويشكل هذا الدفع محورا أساسيا في منازعات الإيجار ويستوجب دراسة مضمون الدفع بسداد الأجرة (أولا)، ثم إثبات سداد الأجرة (ثانيا).

أولا: مضمون الدفع بسداد الأجرة

إن دفع بدل الإيجار يعتبر الركيزة الأساسية لقيام المستأجر بالتزاماته القانونية، إذ يجب عليه أن يدفع بدل الإيجار مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة¹، ويجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في العقد فإذا لم يحصل الاتفاق وجب تسديد الأجرة في المواعيد المعمول بها في المنطقة يكون دفع الأجرة في موطن المستأجر مالم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك²، ويعني أن الأصل أن يتم تحديد الأجرة من قبل الطرفين فقد يقوم بذلك مباشرة وقد يكتفیان ببيان أسس تحديدها ولهم الحرية تحديد الأجرة ما إذا كانت مبلغا من المال أو أي مقدمة أخرى، كجزء من المحصول أو الإنتفاع بشئ آخر مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة كما يجب تحديد مقدار معين للأجرة في حدود ما قد ينص عليه القانون من حد أقصى أو أدنى لها ولا يلتزم أن تكون الأجرة ثابتة فيجوز أن تختلف من وحدة زمنية إلى أخرى³.

من ناحية أخرى قد لا يحدد المتعاقدان الأجرة عند إبرام العقد ويكتفیان فقط بتعيين الأسس التي يمكن أن يستعان بها لتحديد مقدار الأجرة على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل أو أن تكون ثلث غلة العين المؤجرة، وبهذا يتمسك المستأجر بكل هذه العناصر لإثبات وفائه بالتزامه بدفع الأجرة

1- كعباش منال، إلتزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2018/2019، ص.7.

2- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص.36.

3- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.108 و 109.

بحيث يستند إلى تحديد مقدارها ووقت ومكان دفعها لإثبات أنه قام بالسداد وفق ما يقتضيه العقد والقانون¹، مما يجعله في مركز قانوني سليم يمكنه من الدفع بسداد الأجرة في مواجهة دعوى الإخلاء ونفي أي إخلال من جانبه.

وبناء على ما تقدم لا يقتصر إلزام المستأجر على مجرد تحديد الأجرة أو الاتفاق عليه، بل يمتد إلى تنفيذ هذا الإلتزام تنفيذا فعليا وفق ما تم الاتفاق عليه، الأمر الذي يمكنه من التمسك بالدفع بسداد الأجرة كوسيلة للدفاع عن نفسه، وهناك حالات أين يتعذر فيها الدفع المباشر كرفض المؤجر استلام الأجرة وهنا على المستأجر اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لضمان إثبات وفاته.

ثانيا: إثبات سداد الأجرة

بما أن عقد الإيجار يعد تصرف قانونيا فإنه يرجع في إثبات الوفاء بالبدل إلى القواعد العامة ويتطبيق المادة 323 من القانون المدني الجزائري²، فإن عبء إثبات الوفاء بالبدل يتحماه المستأجر لكونه المدين له، يجب على المستأجر أن يثبت وفاته بالبدل كتابية سواء كان تسديده دفعة واحدة أو على أقساط طالما زادت قيمة البدل الواحد منه عن مئة ألف دينار جزائري، ويقتضي هذا الإثبات تقديم وصل بالدفع وكذلك يمكن للمستأجر أن يثبت قيامه بدفع البدل إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة والذي يقصد به كل كتابة تصدر عن الخصم ويكون من شأنه وجود التصرف القانوني المدعى به قريب الاحتمال، كما يجوز للمستأجر أن يثبت بالشهود ما كان يجب عليه أن يثبته باكتابة إذا وجد مانع مادي أو أدبي أو إذا فقد الدائن سند الكتابي بسبب أجنبي خارج عن سيطرته³.

وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا ملف رقم 620073 المؤرخ بتاريخ 2010/04/08، الذي جاء فيه: "عقد الإيجار التوثيقي، دليل على قيام علاقة إيجار يجب على المستأجر إثبات الوفاء بالتزام تسديد بدل الإيجار"⁴، مثلا استلام المستأجر لوصل الكراء لشهر أفريل فإنه يعتبر قرينة

1- سيار عز الدين، مرجع سابق، ص.22 و23.

2- أنظر المادة: "على الدائن إثبات إلزام وعلى المدين إثبات التخلص منه".

3- سيار عز الدين، مرجع سابق، ص.24.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحيرة، ملف رقم 620073، مؤرخ بتاريخ 2010/04/08، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2012، ص.243.

على تسديده لبدل الإيجار لشهر مارس وما قبله حتى يقدم المؤجر الدليل على عكس ذلك، في حالة عدم تعجيل بدل الإيجار أو تقديم تأمينات أخرى يجب على المستأجر أن يضع في العين أثاث أو بضائع تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين أو لضمان كافة الأجرة إذا كان الإيجار لمدة تقل عن سنتين¹.

كما نصت المادة 499 من القانون المدني على أنه: "الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"²، ويفهم من ذلك أن دفع المستأجر لقسط من بدل الإيجار يعد قرينة قانونية بسيطة على وفاته بالأقساط السابقة حتى يثبت المؤجر عكسها لأن هذا الأخير لا يقبل أن يقبض قسط من البدل عن مدة التي سبقتها³،

وعليه، بإمكان المستأجر عندما يفي بالأجرة المستحقة أن يطالب المؤجر بمخالصة بما وفاه، فإذا رفض المؤجر ذلك أمكن للمستأجر أن يلجأ إلى طريقة العض الحقيق والإيداع فيحصل على دليل وفاته للأجرة⁴، وبالإضافة كذلك يجوز له إثبات بالتحويلات البنكية أو البريدية التي تفيد الدفع.

تكمن أهمية الإثبات في كونه الفيصل في قبول هذا الدفع أو رفضه، إذ يؤدي ثبوت السداد إلى رفض دعوى الإخلاء في حين أن عجز المستأجر عن إثباته يرتب إعتباره مخلاً بالتزامه التعاقدية.

الفرع الثاني

الدفع بالمحافظة على العين المؤجرة

المأجور هو المال المستأجر، مما يعني أنه أمانة في يد المستأجر لهذا عليه ان يضمن كل ما يلحقه من تلف أو فقدان ينشئ عن تجاوزه للاستعمال بشكل المفروض، إذ لا بد أن يحافظ على

1- جنادي جيلالي، مرجع سابق، ص.39.

2- قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

3- سيار عز الدين، مرجع سابق، ص.24.

4- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص.282.

العين المؤجرة ببذل عناية الشخص العادي ويلتزم بإستعمالها في حدود المنفعة المتفق عليها في عقد الإيجار، غير ذلك يتقيد بما أعدت له¹.

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة عن طريق بذل عناية الشخص العادي باعتباره معيار موضوعي يعتد فيه بما يقوم به الشخص العادي كعناية دون النظر إلى ما يبذله المستأجر شخصيا من عناية للمحافظة على الأشياء التي تخصه زادت أو نقصت عن عناية الشخص العادي، إذ يعتد في هذا بعرف الجهة بصفة خاصة²، مما يثبتته المشرع من خلال نص المادة 495 من القانون المدني³.

يمتد إلزام المحافظة على العين المؤجرة إلى إستعمالها إستعمالا مؤلوا⁴، حيث لا بد أن يلتزم المستأجر بإستعمال العين المؤجرة على النحو الوارد في عقد الإيجار، وإذا لم يتضمن أوجه وكيفية الإستعمال فإنه يتقيد في إستخدامها بحسب ما أعدت له، صف إليه أنه لا بد أن يشغل العين ولا يتركها لما في ذلك من أضرار قد تلحق بها⁵، وبالتالي يكون المستأجر قد نفذ ما عليه من إلزام والتمثل في بذل العناية المطلوبة منه ومتى أثبت ذلك ولو لم يتحقق الغرض المقصود منها أي سلامة العين المؤجرة فقد تتلف أو تهلك برغم من بذله للعناية⁶، مثال ذلك إذا كان المؤجر محل تجاري وجب على المستأجر أن يحدث تسرب يؤثر على كيان المحل التجاري.

يسأل المستأجر في هذا الصدد على أعمال تابعيه بإعتباره يتولى ضمان هذه الأفعال، إذ لا يكفي أن يثبت أنه بذل العناية اللازمة رقابتهم شخصا للنها مسؤولية عقدية وليست تقصيرية، حتى ولو كانت الأفعال التي قام بها التابع ليست بإلتزامات المستأجر الناشئة عنه⁷، كما يلزم أيضا

1- آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص.154.

2- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص.191 و192.

3- أنظر المادة: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي...".

4- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.192.

5- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص.ص.296 و297.

6- علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص.ص.309 و310.

7- كعباش منال، مرجع سابق، ص.51.

أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى إصلاح عاجل أو إكتشاف عيب به وهذا بهدف الحفاظ عليها¹.

ليبرز دور المستأجر في الحفاظ على العين المؤجرة كذلك في إستعمالها بشكل مشروع وليس فقط بمجرد الإنتفاع بها مقابل دفع الأجرة لكي يتطابق مع الغرض الذي أجريت من أجله والحرص على عدم إلحاق أي ضرر بها، وإلا يلجأ المؤجر إلى رفع دعوى الإخلاء على أساس إخلال المستأجر بالتزاماته في الحفاظ على المؤجر، بالمقابل يمكن لهذا الأخير أن يدفع بتنفيذ إلزام حسن الإستعمال وإنعدام مسؤوليته العقدية.

إستنادا إليه، يتبين أن إلزام المستأجر بحسن الإستعمال يحقق أهم إلزام والذي يكمن في الحفاظ على العين المؤجرة، وبالتالي تتحقق له المصلحة المرجوة من إبرامه لعقد الإيجار والتي تتمثل في افنتفاع المستمر والكامل بالمحل المتفق عليه، فتخلف هذا الواجب يدفع ألى إنقطاع او نقص أو حتى إعدام الهدف المقصود من إقامة العلاقة الإيجارية.

وإثبات إنتفاء الخطأ العقدي، يعد وسيلة أساسية بعتمدها المستأجر ليدفع عنه المسؤولية العقدية، بتبيان السبب أو الأسباب التي أدت إلى منعه من الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، أو تلك التي سببت لها ضرر رغم حرصه على بذل العناية لنفي بهذا الإلتزام، مما يبرر الأصل الحقيقي للخلل.

لتوضيح ما يتضمنه الدفع بالمحافظة على العين المؤجرة سيتم التطرق إلى إلزام المستأجر بحسن الإستعمال (أولا)، ثم إلى إثبات انتفاء الخطأ العقدي (ثانيا).

أولا: إلزام المستأجر بحسن الإستعمال

يتضمن هذا الإلتزام في حقيقة الأمر إلزام المستأجر العين المؤجرة فيما أعدت له، وألا يحدث فيها أية تغييرات ضارة²، إذ يلزم بإستعمالها وفق لما هو متفق عليه في عقد الإيجار وإلا على حسب ما أعدت له، أو حسب طبيعتها أو العرف وألا يحدث فيها تغييرات.

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.193.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 296.

1- إلزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له¹: يقتضي نص المادة 491 من القانون المدني الجزائري أنه "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك إتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له"²، يتبين من هذا النص أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجرة وفق لما ورد في عقد الإيجار³، إذ يتحدد نطاق هذا الإلتزام بما تم الاتفاق عليه، وذلك بإستعمال العين وملحقاتها وعدم تركها إذا كان هذا يضر بها كغلق المحل التجاري فيصاحبه إنصراف العملاء عنه لكن لو إتفق على ترك العين دون استعمال مدة معينة لا يترتب ذلك مسؤولية المستأجر لأنه ملزم بإستعمالها في الحدود التي يسمح بها العقد، فقد يكون هذا الاتفاق صريحاً كما قد يكون ضمناً فيستخلص من الإرادة المشتركة للمتعاقدین مثل أن يعلن المالك عن تأجير مكان لغرض محدد ويأتي من يستأجره بناء على هذا الإعلان دون ذكر الغرض من الإيجار، هنا يمكن القول بأن المقصود هو استعمالها في الغرض المعلق عنه، غير ذلك يستغلها وفقاً لما يقتضيه العرف.

فضلاً عن ذلك فإن إلزام المستأجر بإستعمال المؤجور فيما أعد له يتحدد وفقاً لطبيعته لأنه يقتصر على عدم الإضرار بالمؤجر⁴، بالإضافة إلى أن الإنتفاع بالمال المستأجر حسب طبيعته يؤمن إعادته بعد إنتهاء مدة الإجارة كما استلمه مع ما يمكن أن يصيبه جراء الإستعمال والإستغلال المشروع والإعتيادي⁵، إذ لا بد أن يستعملها المستأجر لما أعدت له مع مراعاة الظروف والقرائن التي تعد دلالة على كيفية الإستعمال⁶.

2- إلزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة⁷: يلتزم المستأجر بعدم القيام بتغييرات في محل الإيجار بغير إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزم إصلاحه دون أن يلحق به ضرراً، كأن يحول المال المستأجر من دكان مستأجر كمحل لبيع الملابس إلى دكان حداد إلا إذا أذن له

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 186-189.

2- قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

3- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص.ص. 296 و 297.

4- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 186 و 187.

5- آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص. 155.

6- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 299.

7- آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص.ص. 155 و 156.

المؤجر¹، مما يتبين أن هذه المسألة إشتراط فيها المشرع وجود إذن كتابي يبين السماح بإحداث تغييرات في العين المؤجرة مهما كان هذا التغيير بإستثناء تلك التي تعتبر مادية، بحيث لا يجوز إجرائها إلا إذا كانت تجعل استعمال العين أكثر راحة، كأن يضع أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء... مادامت طريقة وضعها متفقة مع الأصول السليمة بحيث لا يترتب عنها إضرار بالعين أو ينقص من قيمتها.

وعليه، ليس للمؤجر أن يعترض التركيبات المادية التي تزيد في قيمة المؤجر، بل إذا كان تركيبها مما يقتضي تدخله جاز للمستأجر مطالبته بإجرائها على أن يتحمل نفقاتها بإعتباره هو المنتفع، لكن لو كانت هذه التغييرات تزيد في قيمة العين حينها يحق له أن يرجع على المؤجر عند إرجاع العين المؤجرة إما بالمصاريف التي أنفقها عليها أو بقيمة مازاد فيها ما لم يتم اتفاق بينهما على خلاف ذلك².

ثانياً: إثبات انتفاء الخطأ العقدي

يقصد الدفع بانتفاء الخطأ العقدي تمسك المستأجر بعدم إرتكابه لأي إخلال بالالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار لاسيما الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها وفق لما خصصت له ويهدف إلى نفي السبب الذي يستند إليه المؤجر للمطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية، ويكفي في ذلك أن يثبت أنه قام بالعناية المطلوبة منه فإن كان التلف يرجع الى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً فلا يكون مسؤولاً عنه³، و أن الهلاك أو التلف الذي أصابها إنما كان نتيجة الإستعمال المألوف أو كان نتيجة سبب أجنبي لا يد له فيه فمسؤولية المستأجر مسؤولية مفترضة لكنها قابلة لإثبات العكس⁴. ويجب أن يتخذ في شأنه كافة لإحتياطات الآزمة للحفاظ عليها، فإذا أفلح في هذا الإثبات يكون قد نفذ التزامه في الحفاظ على العين وبالتالي لا يكون مسؤولاً عما أصابها من تلف أو هلاك أما إذا أخفق في هذا الإثبات أو قام المؤجر بإثبات عدم بذل المستأجر لعناية الشخص المعتاد وما على المستأجر أن يتخلص من المسؤولية هنا الا بإثبات أنه برغم عدم

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص.129 و190.

2- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص.189 و190.

3- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص.312.

4- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.192.

بذله العناية المطلوبة الا ان التلف او الهلاك أنها لا يرجع الى سبب أجنبي¹، وبالإضافة إلى ذلك أن يلتزم المستأجر بإثبات أنه بادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى اصلاح عاجل أو اكتشاف عيب به أو يقع اغتصاب للعين المؤجرة.

والمشرع الجزائري لم يحدد ميعاد أو الشكلا للإخطار بل نص فقط على وجوب أن يبادر المستأجر بالقيام به فوراً بمجرد وقوع الضرر، وكذلك يثبت أنه قام بالترميمات التأجيلية وفق لنص المادة 494 من القانون المدني² وهي الإصلاحات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين استعمالاً مألوف لكونها تدخل ضمن العناية الواجب بذلها في استعمال العين المؤجرة³، مثلاً إصلاح صنابير المياه واستبدال الزجاج المكسور والأقفال، الشبابيك ويمكن أيضاً أن يثبت تصلياته بوصولات الصيانة أو غيرها من الوسائل التي تثبت حسن استعماله للعين المؤجرة.

يترتب على إثبات انتفاء الخطأ العقدي سقوط الأساس القانوني الذي تقوم عليه دعوى الإخلاء لان الإخلاء كجزاء لا يطبق إلا عند ثبوت إخلال المستأجر بالتزاماته العقدية بصورة تبرر إنهاء عقد الإيجار لذلك فإن نجاح المستأجر في إثبات حسن استعماله للعين المؤجرة يؤدي إلى رفض دعوى الإخلاء واستمرار العلاقة الإيجارية.

المطلب الثاني

الدفع بإخلال المؤجر بالتزاماته

يرتبط المؤجر والمستأجر ضمن علاقة الإيجارية موثقة بموجب عقد إيجار، حيث يتضمن هذا العقد مجموعة من الإلتزامات تقع على عاتق كل من أطرافه ويجب عليهم الوفاء بها وكل تجاوز يعتبر مخالفة يترتب عليها جزاء قانوني، بإعتبار أن عقد الإيجار يحفظ توازن العلاقة بين أطرافه ويكرس الحماية لكل منهما حسب ثقل إلتزامه وجسامة الضرر الذي لحقه بسبب الإخلال بها.

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص212.

2- قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

3- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص.192 و193.

إخلال المؤجر بالتزاماته العقدية تصرف منافي لما تعهد به في عقد الإيجار، إذ يحق للمستأجر إثارة هذا الموضوع بمثابة دفع يواجه به دعوى الإخلاء والإستمرار في العلاقة الإيجارية التي تقوم على مبدأ تقابل الإلتزامات ليفرض على كل من المؤجر والمستأجر تنفيذ ما عليه من أعباء، إلا أنه يرفع المؤجر دعوى الإخلاء يدعي من خلالها إخلال المستأجر بالتزاماته كلها أو أحدها فيدفع هذا الأخير بعكس ذلك وأن المؤجر هو من أخل بالتزاماته.

والدفع بإخلال المؤجر بالتزاماته من حق المستأجر بحيث يثبت مركزه القانوني بالدفاع عنه ويحمي مصالحه المشروعة سواء تعلق بتمكينه من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو ترميمها.

عليه، فإنه تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة عنصر جوهري في عقد الإيجار بالإضافة إلى أنه إلتزام أساسي يقع على عاتق المؤجر، إذا لم يوفي به جاز لصاحب الحق المطالبة بأحد الجزاءات المحددة قانونا كالتعويض أو التنفيذ العيني أو حتى فسخ العقد وبالتالي إنهاء العلاقة الإيجارية.

والترميمات الضرورية يعد أيضا من بين هذه الإلتزامات المفروضة على المؤجر بهدف الحفاظ على العين المؤجرة، مما يجعلها صالحة للإستعمال بحيث يسمح للمستأجر بالإنتفاع بها الآن عدم القيام بها ينقص من أهميتها وبالتالي يجعل من هذا الإلتزام ناقص أو منعدم.

منه، على هذا الأساس ستقوم الدراسة على الدفع بعدم تمكين المستأجر من الإنتفاع في (الفرع الأول)، والدفع بعدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الدفع بعدم تمكين المستأجر من الإنتفاع

الإيجار يعني تمكين المستأجر من الحصول على منفعة عقار بنفسه مدة معلومة بعوض معلوم، أي بيع منفعة لشخص معين في أجل محدد لقاء عوض¹، فقد جاء في نص المادة 467

1- آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص.128.

من القانون المدني أن: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع..."¹، عليه يتضح أن إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ محل الإيجار تصرف إيجابي يقتضي منه التدخل المستمر لجعل هذا الإنتفاع مؤثراً²، ويستشف أيضاً أن هذا الإلتزام من أهم العناصر المكونة لعقد الإيجار إذ يقوم المؤجر بنشاط معين يتحقق من خلاله تمكين المستأجر من الإنتفاع وهو تهيئة العين المؤجرة، غير أنه هناك من لا يعتبره إلتزام بالمعنى الفني الدقيق وإنما اجتماع مختلف الإلتزامات المقررة في عقد الإيجار على عاتق المؤجر يؤدي إلى تحقيقه³.

وإلتزام المؤجر بعدم التعرض في الإنتفاع بالمأجور ضمان يتفرع عن تمكين المستأجر من الإنتفاع بشكل هادئ وكامل، إذ يقوم ضمان التعرض على فكرة دفع الأجرة مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة⁴، إذ لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في إستيفاء المنفعة مدة الإيجار مهما كان مادياً أو قانونياً، وينتقي وصف التعرض عن العمل الذي يقوم به المؤجر في حالة إستناده إلى حق مقرر له بموجب القانون أو الاتفاق كطلب إخلاء العين المؤجرة من شاغرها بإخطار حسب ما يمليه القانون⁵.

يقصد بضمان التعرض مسؤولية المؤجر عن عدم إنتفاع المستأجر بالعين كلياً أو جزئياً، وعليه يسأل على إخلاله بهذا الإلتزام للإعتباره متعرضاً وجب عليه الضمان.

ويقع على عاتق المؤجر جزاء كنتيجة لتخلفه عن ضمان التعرض، حيث يعتبر بمثابة آثار قانونية للإخلال بالإلتزام عقدي⁶.

إستناداً إليه، لأبد من التعرض إلى إخلال المؤجر بالإلتزام عدم التعرض (أولاً)، ومن ثم آثار إخلال المؤجر بالإلتزام عدم التعرض (ثانياً).

1- قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص.15.

3- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص.10-13.

4- الفضلي جعفر، مرجع سابق، ص.230.

5- علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص.ص.287-290.

6- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص.161-168.

أولاً: إخلال المؤجر بالتزام عدم التعرض

تأميناً للإنتفاع المستمر والهادئ والكامل للمستأجر يضمن المؤجر التعرض الذي من شأنه حرمان صاحب الحق من الإنتفاع بمحل الإيجار¹، فقد تضمن هذا الإلتزام المادة 483 التي تنص على أنه: "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يخول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة..."².

يستشف أنه حتى يستوفي المستأجر المقصود من الإيجار يجب أن يضمن له المؤجر عدم التعرض وأن يبشر له ذلك بكل طريقة ممكنة طويلة مدة الإيجار مادياً كان أو قانونياً³.

التعرض الشخصي من المؤجر نوعين ويجب أن يتوفر شروط لقيام هذا الضمان بالإضافة إلى بعض الصور التي تدل على إخلال المؤجر بضمان التعرض.

1- أنواع التعرض: يضمن المؤجر تعرضه الشخصي، سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً،

التعرض المادي: هو كل فعل يقوم به المؤجر ويترتب عليه حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة حرماناً كلياً أو جزئياً دون أن يستند فيه إلى إدعاء حق⁴، أو سلب الفوائد التي تقود عليه من انتفاعه بالعين على الوجه المقصود بمقتضي عقد الإيجار سواء كانت الفائدة مادية أو معنوية، كأن يعطي للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعرض مع حق المستأجر ويحتج به عليه.

التعرض القانوني: هو إدعاء المؤجر حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر من شأنه يحرمه من الإنتفاع، لأن من وجب عليه الضمان إمتنع عنه بالتعرض، كأن يطالب المؤجر إسترداد العين المؤجرة برفع دعوى الإخلاء على المستأجر ولهذا الأخير الدفع لمواجهة هذه الدعوى

1- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة: الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص.399.

2- قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

3- آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص.149 و 150.

4- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.400.

بضمان تعرضه الشخصي¹، سواء كان ذلك الحرمان يمس بعض من إنتفاعه أو كله، وهذا التعرض نادر الوقوع في العمل².

2- شروط التعرض: يتحقق التعرض عند توفر مجموعة من الشروط المتمثلة في:

وقوع التعرض فعلا: لمجرد تهديد من المؤجر أو خشية من المستأجر لا يخول لهذا الأخير الرجوع بالضمان على المؤجر لأن ذلك لا يكفي طالما لم يقع التعرض بالفعل، مما يعني إنعدام الإخلال بالمنفعة.

وقوع الفعل أثناء قيام العلاقة الإيجارية: وهو أن يكون التعرض الذي وقع فعلا عملا من شأنه يحول كليا أو جزئيا دون غنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة خلال سريان عقد الإيجار.

قيام المؤجر بتصرفات لا يستند فيها إلى حق ثابت له: إذ تحقق للمؤجر هذا الحق سواء إستمدته من عقد الإيجار أو من حكم قضائي أو القانون فإنه لا يعد تعرض يوجب الضمان³.

لقد جاء في أحد قرارات المحكمة العليا ملف رقم 50909 بتاريخ 1989/05/03، انه: "من المقرر قانونا أن المؤجر يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بمالحقاتها أي تغيير يخل بهذا الإنتفاع..."⁴، منه نستنتج أن باضافة إلى القواعد القانونية تثبت المحكمة عدم جواز إخلال المؤجر بضمان التعرض بما يحسّل إلى عدم تمكين المستأجر من الإنتفاع.

3- صور التعرض: صور التعرض الشخصي الصادر من المؤجر غير واردة على سبيل الحصر، لذا سيتم التطرق إلى البعض منها من أجل الإستدلال والتوضيح:

التعبير في العين المؤجرة أو ملحقاتها: وهي الصورة التي تطرق إليها المشرع بموجب نص المادة 483 من القانون المدني، إذ يجب على المؤجر ترك العين المؤجرة وملحقاتها بنفس الحالة التي

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 162-164.

2- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 400.

3- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.ص. 400 و 401.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50909، مؤرخ بتاريخ 1989/5/03، المجلة القضائية، عدد 02، 1993، ص. 15.

كانت عليها وقت الإيجار، بحيث لا يجوز له أن يهدم أو يزيل جزءا من العين أو يجري فيها أي تعديل آخر أو حتى على ملحقاتها.

الإخلال بالانتفاع نتيجة التغيير في عين مجاورة: إذ يعني أنه لايجوز للمؤجر أن يحدث في ملكه المجاور للعين المؤجرة بحيث يحيل دون انتفاع المستأجر بها، رغم أن الأصل هو حرية التصرف في الملك بما لا يتعارض مع القيود القانونية أو الإتفاقية الواردة على الملكية، إلا أنه يمنع عليه ذلك بما يتعارض مع مصلحة المستأجر.

مزاحمة أو منافسة المستأجر في تجارته أو صناعته: أي أنه لا يجوز للمؤجر أن يزاحم أو ينافس المستأجر في مزاولته مهمته إذا كان المكان محل الإيجار معد خصيصا لذلك، لكن لو لم يعد محل الإيجار خصيصا لتلك التجارة أو الصناعة في هذه الحالة يمكن له مزاحمته دون أن يشكل إخلال بالتزام ضمان التعرض¹.

ثانيا: آثار إخلال المؤجر بالتزام عدم التعرض

إستنادا إلى القواعد العامة فإنه يترتب على المؤجر جزاء بسبب تعرضه الشخصي، إذ يحق للمستأجر مطالبته بالتنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار أو يطلب إنقاص الأجرة، وإنما التعويض إن كان له مقتضى².

1- التنفيذ العيني: إذا بقي التعرض قائما وقت رفع الدعوى، كان للمستأجر طلب منع المؤجر من التعرض والمحكمة السلطة التقديرية في الإجابة على هذا الطلب.

2- فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة: إن لم ينته التعرض ولم يطلب المستأجر التنفيذ العيني، ولم يعرضه المؤجر كان للمستأجر طلب فسخ الإيجار ولا يلزم القاضي بإجابته في ذلك، فقد يرى أن يعطي مهلة للمؤجر لتنفيذ التزامه عينيا، أو يأمر بإنقاص الأجرة أو بتعويض المستأجر.

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 166 و 167.

2- الفضلي جعفر، مرجع سابق، ص. 233.

3- التعويض: يحق للمستأجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه بضمان التعرض، ويجوز القضاء بالتعويض مع التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ويكون تقدير هذا التعويض على أساس المسؤولية العقدية.

يجوز الاتفاق على تعديل أحكام الضمان، إما بتشديد مسؤولية المؤجر أو تخفيفها، أو حتى الإعفاء عنه، إلا إذا كان التعرض ناتجا عن غش أو خطأ جسيم¹.

الفرع الثاني

الدفع بعدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة طوال مدة الإيجار، وينحصر التزامه في القيام بما يعتبر صيانة للعين حتى تظل مؤدية للغرض الذي تم التأجير من أجله بعد التسليم، إذ يتعهد بإصلاح وترميم العين طوال مدة الإيجار حتى يتمكن المستأجر من الإنتفاع بها، ويبقى هذا الالتزام قائم مادامت الإجارة مستمرة حتى يبقى محل الإيجار في حالة صالحة للإنتفاع، ولا يجب أن تشكل هذه الترميمات أعمال التجديد².

وما يحدث من خلل يؤثر في المنفعة دون أن يكون من فعل المستأجر أو جراء الإستعمال المعتاد، يلزم المؤجر بترميمه³ حتى ولو عارض المستأجر ذلك بشرط أن تكون هذه الترميمات لازمة لحفظ العين على وجه السرعة، وأنها لا تحتل التأجير أي مستعجلة مع توقيع عبئ إثبات ذلك على المؤجر، بالإضافة إلى أنه يجب أن يتم تنبيه المستأجر قبل البدء فيها خلال مدة معقولة حتى يتخذ الإحتياطات اللازمة⁴.

عليه، الإلتزام بالصيانة تقتضيه طبيعة الإيجار وجوهره لتحقيق عنصر تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة، إذ يشمل جميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 168-170.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص.ص. 192-194.

3- آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص. 147.

4- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 155-158.

باعتبارها إصلاحات بسيطة يقتضيها ما يحدث في العين المؤجرة وملحقاتها من تلف يسبب شغلها المؤلفون لأنها ملزمة على عاتق المستأجر لا المؤجر مثل إصلاح المفاتيح ومناشير المياه وأسلاك الكهرباء... إلى غير ذلك، ليتضح نطاق إلتزام المؤجر بالصيانة والذي لا يدخل فيه الإصلاحات الكمالية إنما يعتد بالترميمات الضرورية.

إستنادا إليه، إذا لم يقدّم المؤجر بالصيانة وإجراء الترميمات الضرورية يجعل إلتزامه الرئيسي غير كامل، مما يخول للمستأجر الدفع بإخلال المؤجر بإلتزام إجراء الترميمات الضرورية¹ التي تعتبر من أهم الدفع الموضوعية التي يحمي من خلالها المستأجر إنتفاعه بالعين المؤجرة والمحافظة على العلاقة الإيجارية.

والترميمات الضرورية تلعب دور فعال في صيانة العين المؤجرة وتمكين المستأجر من الإنتفاع بشكل كامل وهادئ بالإضافة إلى تحقيق الهدف الذي يصوره عقد الإيجار، لذا إخلال المؤجر بالقيام بها يعارض الحقوق الإيجارية للمستأجر ويمنعه من تحقيق المصلحة المرادة.

عدم تقيد المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية يترتب عليه آثار قانونية والتي تعتبر نتائج لمخالفة صيانة العين المؤجرة كما أنها بمثابة جزاء مقرر بموجب نصوص قانونية وللقاضي السلطة التقديرية في تقريرها.

ولهذا سيتم التطرق إلى مفهوم الترميمات الضرورية(أولا)، ثم آثار عدم إلتزام المؤجر بالترميمات الضرورية(ثانيا).

أولا: مفهوم الترميمات الضرورية

تعتبر الترميمات الضرورية من إلتزامات التي تقع على عاتق المؤجر بموجب عقد الإيجار، وأيضا حقا له في آن واحد، إذ تهدف إلى المحافظة على المؤجر وصيانتها طيلة فترة الإيجار وتمكين المستأجر من الإنتفاع به، فمن مصلحة المؤجر القيام بهذه الترميمات²، حيث تطرق المشرع لهذا الموضوع في نص المادة 479 من القانون المدني وذلك أنه: "على المؤجر أن يتعهد

1- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.ص.388-394.

2- العبودي عباس، مرجع سابق، ص.285.

بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر...¹.

وقد حدد المشرع الجزائري أيضا أوجه أعمال الصيانة على سبيل المثال لا الحصر وبشكل واضح وهي: إصلاح أو ترميم الأسطح والأسقف، ترميم الجدران الحاملة وهي كل البنيات والواجهات، إصلاح أو تبديل أعمال التجارة الخارجية، تصريف مجاري المياه، إصلاح المصاعد، إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة، تجصيص الواجهات وتبييضها، تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك التجارة الخارجية، كافة الترميمات التي تقع على عاتقه عن طريق التشريع أو التنظيم²، في كل الأحوال يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الترميمات الضرورية مهما كان السبب الذي يستدعي الترميم، سواء كان راجعا إلى فعل المؤجر بحد ذاته أو فعل الغير أو حتى قوة قاهرة، وفي جميع الأحوال يجب أن تكون حاجة العين إلى الترميمات غير راجعة إلى فعل المستأجر أو أحد من أسرته وخدمه، كما أنه يفرض على المؤجر جميع التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة للإعتبارها من ملحقات الترميمات الضرورية، غير أنه إذا وجد شرط في عقد الإيجار يقبل بمقتضاه المستأجر العين بالحالة التي هي عليها يعتبر إعفاء المؤجر من إجراء الترميمات الضرورية التي من شأنها تحسين هذه الحالة إلا تلك التي تستبقي حالة العين على ما كانت عليه وقت التسليم³.

ثانيا: آثار عدم التزام المؤجر بالترميمات الضرورية

القيام بأعمال الصيانة والترميمات الضرورية التزم على المؤجر لذا يحق للمستأجر أن يجبر المؤجر على القيام بهذه الأعمال، لكن لو أخل بتنفيذها جاز للمستأجر أن يستأذن المحكمة للقيام بهذه الترميمات بنفسه قم يعود على المؤجر بما أنفق، غير أنه لا يشترط إذن المحكمة إذا كانت الترميمات المطلوبة بسيطة أو مستعجلة وتعذر الاتصال بالمؤجر لطلبها أو تأخر عن القيام بها

1- القانون المدني، مرجع سابق.

2- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.ص. 154 و 155.

3- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص.ص. 195-198.

حتى بعد إخطاره، رغم أن هذا الحكم ليس من النظام العام حيث يجوز للمتعاقدین الاتفاق على خلافه¹.

يكون للمستأجر الخيار في طلب التنفيذ العيني، بمعنى إلزام المؤجر القيام بالإصلاح وبين طلب الفسخ، بالإضافة إلى حقه في امتناع عن الوفاء بالأجرة مع التعرض تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ، كما أنه من حقه أيضاً طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع وقبل كل هذا عليه إعدار المؤجر أولاً.

1- التنفيذ العيني: تأخر المؤجر عن تنفيذ التزامه بإجراء الترميمات التي تقع على عاتقه يفتح المجال أمام المستأجر لرفع دعوى أمام القضاء يطالبه فيها بالقيام بهذه الإصلاحات، فيحكم القاضي بإلزام المؤجر للقيام بها محدداً له ميعاد يتعين أن يتم فيه ذلك إذ يمكن الحكم أيضاً بغرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عن الميعاد المحدد بشرط ألا تكون نفقات الترميم باهظة ولا تتناسب مع الجرة التي يوفيقها المستأجر، إذ بعفى من التنفيذ العيني².

2- فسخ عقد الإيجار: يحق للمستأجر أن يطلب الفسخ عند امتناع المؤجر عن القيام بإجراء الترميمات بعد إعداره رغم أنه يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها إلى الترميم حرماناً جسيماً، أو يستمر هذا الحرمان لمدة معينة، أو يكون هذا الحرمان قد بلغ حداً يفوت عليه الغاية المقصودة من الإيجار، ويخضع طلب الفسخ لسلطة التقديرية للقاضي، فله أن يرفضه أو أن يكتفي بإنقاص الأجرة حسب جسامته حاجة العين إلى الترميم³.

3- إنقاص الأجرة: في حالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم حاجتها إلى الترميم، إذ لم يتم بها المؤجر حتى بعد إعداره بمدة زمنية كافية، كان له أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر المنفعة الناقصة بسبب ما لحق العين من تلف يستدعي ترميمها، وذلك من وقت حصول التلف باعتبار أن إنقاص الأجرة يدل عن التنفيذ العيني، إذ يمكن أن يجتمعا معاً أو مع الفسخ ومنه هذا الجزاء لا

1- العبودي عباس، مرجع سابق، ص. 286.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص. 199 و 200.

3- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص. 159 و 160.

يحرم المستأجر من المطالبة بجزاء آخر إذا كان الخطأ أو التقصير من المؤجر بحيث يؤدي إلى نقص الانتفاع مما يزيد الضرر¹.

4- التعويض: يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر سواء كان ذلك في شخصه أو في ماله بسبب عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة أو تأخر عن ذلك، لكن للاستحقاق التعويض يشترط أن يكون التلف راجعاً إلى خطأ المؤجر أو من يسأل عنهم، يمكن أيضاً أن يطالب المستأجر بهذا التعويض إلى جانب طلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار، أو حتى طلب إنقاص الأجرة².

يستنتج من خلال هذا المبحث أن العلاقة الإيجارية تقوم على مجموعة من الإلتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، حيث يلتزم كل منهما بتنفيذ ما عليه من إلتزام إتجاه الطرف الآخر، إذ تعتبر الإلتزامات أساس جوهري للإستمرار العلاقة الإيجارية من أجل تحقيق الهدف المرجو من إقامة عقد الإيجار.

وعليه، فإن الدفع المتعلقة بالإلتزامات أطراف العلاقة الإيجارية تلعب دور فعال في حماية المستأجر في دعوى الإخلاء، كما انها تحضى بأهمية بليغة سواء في الدفع التي تخص إلتزامات المدعى عليه أو الخصوم.

وبالنسبة لدفع المستأجر بتنفيذ إلتزاماته يمثل درع يحمي حقه في انتفاع بالعين المؤجرة، وذلك في حين أثبت قيامه بسداد الأجرة بمختلف الوسائل القانونية المتاحة أو مدى حفاظه على العين المؤجرة بالشكل المفروض.

أما الدفع بغخلال المؤجر بإلتزاماته أيضاً وسيلة يضمن بها المستأجر حقه ومصلحته التي يصورها عقد الإيجار، وذلك بإثبات عدم تمكنه من الإنتفاع بالعين المؤجرة بسبب تخلف المؤجر عن القيام بإلتزام بضمان التعرض أو بالترميمات الضرورية الذي يعرقل الهدف الأساسي لعقد الإيجار أو يقلل من شأن العين المؤجرة.

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.160.

2- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.393.

يتبين أن هذه الدفع تمثل أداة قانونية منح المشرع حق إثارتها للمستأجر يدفع بها دعوى إخلاء العين المؤجرة الآن تحصيل الحق يقابل تنفيذ الإلتزام.

خلاصة الفصل الثاني

ختاماً لما تم دراسته من خلال هذا الفصل، يتضح أن الدفع الموضوعية للمستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة من أهم الوسائل القانونية التي سمح المشرع اعتمادها من قبل المستأجر بتصدي من خلالها لدعوى الإخلاء، إذ تلعب دوراً هاماً في استمرار العلاقة الإيجارية وحماية المركز القانوني للخصوم.

تتعدد هذه الدفع باعتبارها تنصب على الأساس القانوني الذي تقوم عليه دعوى إخلاء، ومن بينها الدفع المتعلقة بقيام العلاقة الإيجارية وصحتها التي يهدف من خلالها المستأجر إلى إثبات الأساس القانوني الذي بنيت عليه هذه العلاقة ونفي سبب الإخلاء للإنعدامه أو بطلانه.

والدفع المتعلقة بالتزامات أطراف العلاقة الإيجارية التي يسعى المستأجر من خلالها تأكيد وفائه بالتزاماته وإخلال المؤجر بما عليه من إلتزامات، مما يمنعه من التمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة.

استناداً إليه فإن الدفع الموضوعية بتعدها واختلافها يتم توجيهها إلى ادعاءات المؤجر، مما يمنح للمستأجر فرصة يصون حقه المشروع والذي اكتسبه على أساس عقد الإيجار.

خاتمة

ختاما لما تمت دراسته تحت عنوان دفع المستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة، يتبين أنه لم يتم الإلزام بجميع الدفع بسبب تعددها واختلافها بحسب إجراءات مباشرة الدعوى وأساس إقامتها، لكن يتضح أن المشرع الجزائري لم يقتصر على حماية حق المؤجر في استرداد حيازة العين المؤجرة فقط، وإنما حرص أيضا على توفير الحماية القانونية للمستأجر من خلال تمكينه من حق الدفاع عن مركزه القانوني ومواجهة دعوى الإخلاء.

وقد تمحور الموضوع حول الدفع التي يمكن للمستأجر أن يتمسك بها في دعوى الإخلاء من أجل الحفاظ على حقه المكتسب بموجب عقد الإيجار، وذلك من خلال التطرق إلى مخالف هذه الدفع شكلية كانت أم موضوعية تشمل تلك المتعلقة بإجراءات قبول الدعوى وصحتها، ضف إليه تلك المتعلقة بالعلاقة الإيجارية بحد ذاتها والتزامات أطرافها.

تم التوصل من خلال الخوض في هذا البحث إلى جملة من النتائج الجوهرية التي يمكن إجمالها في أن المستأجر يتمتع بمنظومة متكاملة من الدفع القانونية في دعوى الإخلاء المتمثلة في الدفع الشكلية الموضوعية على حد سواء، وهو ما يعكس حرص المشرع الجزائري على تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية وضمان مبدأ المشروعية وحسن النية في التعامل، بالإضافة إلى تعزيز الحماية القانونية لهذه العلاقة للارتباط فعالية الدفع مع قدرة المستأجر على إثباتها وفق للقواعد القانونية المقررة، ومن ثم يلعب القضاء دورا محوريا في تحقيق العدالة بخصوص حق المؤجر في استرداد ملكه وحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة تطبيقا للأحكام القانون.

خلصنا من هذه الدراسة إلى محاولة الإجابة عن الإشكالية المطروحة بقدر الإمكان، إذ تعد الدفع الشكلية ذات أهمية إجرائية بالغة لاسيما الدفع بعدم الاختصاص النوعي والمحلي الذي يترتب على قبوله من المحكمة ما يخرج بنتيجة لمصلحة المستأجر، كم تلعب وسائل الإثبات دورا في تدعيم دفع المستأجر وإقناع المحكمة بصحتها، إذ لا يكفي رفع دعوى الإخلاء من طرف المؤجر بل يجب ان تستند إلى سبب قانوني ثابت، وغير ذلك يمنح الحق للمستأجر من أجل الدفاع بما قد يؤدي إلى رفض هذه الدعوى كالدفع الموضوعي بثبوت أو سريان عقد الإيجار أو حتى انتفاء سبب الإخلاء، والهم ان وفاء المستأجر بالتزاماته القانونية والتعاقدية بينما المؤجر مغل بها او بأحد منها قد يمنع صدور الحكم بالإخلاء، ما يبرز مدى حرص القضاء على تكريس مبدأ

ضرورة التأكد من مشروعية طلب الإخلاء قبل الاستجابة له ليعزز الأمن القانوني والاستقرار الاجتماعي المرتبط بعقود الإيجار.

بناء على ما تم التصريح به، نتقدم بجملة من التوصيات و المقترحات التي نأمل أن تأخذ مكانها في تثبيت المركز القانوني للمستأجر، وتساهم في استقرار العلاقة الإيجارية ، إذ نطلب من المشرع الجزائري تطوير النصوص القانونية المنظمة للإيجار بما يواكب التغيرات التي تحدث من أجل تقليل كثرة المنازعات القضائية والعمل على جمع هذه القواعد المشتتة لتكون أكثر وضوحا ويسهل التوصل إليها، كما نقترح تشجيع الدراسات والأبحاث الأكاديمية المتخصصة في منازعات الإيجار خاصة تلك المتعلقة بدعوى الإخلاء وربطها مع دفع المستأجر، بالإضافة إلى الاجتهاد بشكل متطور قضائيا بخصوص مسألة دفع المستأجر في دعوى الإخلاء المعروضة أمام المحاكم الجزائرية لكي تكون أكثر وضوحا فتساعد المستأجر على معرفة حقوقه الدفاعية قانونا وقضاء.

نوصي بتعزيز التوعية القانونية لدى المستأجرين بحقوقهم في دعوى الإخلاء عبر الإعلام و المنظمات المدنية ومراكز الاستشارة القانونية المجانية، وذلك لتخلص من جهل المستأجرين بالدفع القانوني المتاحة لهم مما يسبب خضوعهم للإخلاء دون معرفة حقوقهم، وأيضا نوصي الباحثين في مجال القانون بتكثيف الدراسات المرتبطة بحماية المستأجر والاستفادة من التجارب التشريعية والقضائية للدول الرائدة في هذا المجال، زيادة على كل هذا إعطاء الوزن القانوني والعلمي لهذا الموضوع بشكل الكافي نظرا للأهمية ومدى تأثيره على العلاقة الإيجارية وعلى أطرافها خصوصا.

وخلاصة القول، إن منظومة الدفع المقررة للمستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة تجسد إحدى أبرز مظاهر حماية المشرع الجزائري للطرف الأضعف في العلاقة الإيجارية، وإن كانت هذه الحماية تحتاج إلى مزيد من التطوير التشريعي والتوحيد القضائي، فإن تفعيلها يظل مشروطا في المقام الأول بوعي المستأجر بحقوقه، إذ إن الحق الذي لا يطالب به لا يحمى ويبقى الأمل في أن تتضافر جهود المشرع والقضاء و الفقه لتحقيق توازن حقيقي في العلاقة الإيجارية يصون حق المؤجر في استرداد ملكه متى قامت أسباب مشروعة لذلك، ويكفل في الآن ذاته للمستأجر حق الدفاع الكامل عن نفسه أمام القضاء، تجسيدا لمبدأ العدالة الإجرائية الذي يعد ركيزة دولة القانون.

قائمة المراجع

I: الكتب

- (1) - آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار قانون المالكين والمستأجرين رقم 10 لسنة 1994، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999.
- (2) - الشافعي أحمد، البطلان في قانون الإجراءات الجزائية، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- (3) - العبودي عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- (4) - الفضلي جعفر، الوجيز في العقود المدنية: البيع - الإيجار - المقاول، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014.
- (5) - بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: مع آخر النصوص ذات الصلة ومجموعة قرارات عن المحكمة العليا، الطبعة الرابعة، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- (6) - بوضياف عمار، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- (7) - جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- (8) - دربال عبد الرزاق، المختصر في الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، برتي للنشر، الجزائر، 2004.
- (9) - ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة: ترجمة للمحاكمة العادلة، الطبعة الرابعة، موفم للنشر، الجزائر، 2016.
- (10) - رمضان أبو السعود، العقود المسماة: عقد الإيجار - الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.

- (11)- ريان عادل ناصر، حق الرجوع عن العقد، منشورات زين للحقوقية، د.ب.ن، 2016.
- (12)- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: نصا- شرحا- تعليقا- تطبيقا، الجزء الأول: المواد من 1 إلى 583، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- (13)- شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني: فقها وتشريعا وقضاء، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- (14)- طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة: شرح لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة، الجزء الأول: الإجراءات المدنية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- (15)- عبد العزيز سعد، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- (16)- عدنان إبراهيم السرحان، نوري حامد خاطر، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية: الإلتزامات، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008.
- (17)- علي هادي العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، الطبعة العاشرة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2016.
- (18)- فيلاي علي، الإلتزامات: النظرية العامة للعقد، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2013.
- (19)- محمد يحيى مطر، مسائل الإثبات في القضايا المدنية والتجارية، الدار الجامعية، بيروت، د.س.ن.
- (20)- مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعينة والخبرة في القانون المدني: دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2008.
- (21)- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة: الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- (22)- هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تحليلية ومقارنة ومحينة مع النصوص الجديدة، الجزء الأول: تعريف قانون الإجراءات

وخصائصه- الميادئ التي يقوم عليها القضاء - التنظيم القضائي الجزائري-
الإختصاص القضائي- الدعوى والخصومة- طرق الطعن في الأحكام والقرارات
القضائية، الطبعة الثالثة، منشورات ليجوند، الجزائر، 2021.

II: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ)- أطروحة الدكتوراه:

- عبد المجيد بالطيب، نظرية التعسف في إستعمال الحق وتطبيقاتها في فسخ العقود:
دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة
الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص العقود والمسؤولية في الشريعة والقانون، كلية
العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2017/2018.

ب)- المذكرات الجامعية:

1)- أخصري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة
الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
زيان عاشور، الجلفة، 2016/2017.

2)- أدرار سعاد، منصوري سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة
تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم
السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013.

3)- أمحندي حسناء، إشكالية الدفع بعدم الإختصاص النوعي على ضوء مشروع
قانون المسطرة المدنية والعمل القضائي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق،
تخصص قانون الأعمال وآليات تسوية المنازعات، كلية العلوم القانونية والإقتصادية
والإجتماعية، جامعة ابن الزهر، أغادير، 2021/2022.

4)- أوكيلي نورهان، التعسف في استعمال الحق، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في
الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد
بن باديس، مستغانم، 2024/2025.

5)- بن عودة ناجية، إثبات عقد الإيجار المدني في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج
لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق
والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، مستغانم، 2018/2019.

- (6) - بن يحيى ليديا، بوخلنج ريمة، التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021/2020.
- (7) - بوزيدي شيماء، العيادي عرافة الجزاءات الإجرائية في ضل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023/2022.
- (8) - بوشكريط فهيمة، إجراءات التبليغ الرسمي على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص المهن القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، بجيل، 2023/2022.
- (9) - جديلات محمد، آثار عقد الإيجار في ضل تعديل القانون المدني الجزائري بالقانون 05/07، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014.
- (10) - حامد رببعة، حميطوش مسيليا، الإطار القانوني لمنازعات الإيجارات المدنية والتجارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020/2019.
- (11) - خير الدين كاهينة، كيروان هيشام، عوارض الخصومة القضائية في ضل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013.
- (12) - رامداني سهام، سعدي سعاد، الدفع الشكلية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.
- (13) - زيات صبرينة، فاخت عبير، التعسف في إستعمال الحق في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1951، سكيكدة، 2025/2024.

- (14) - سلامي ليندة، حماش شهرزاد، الدفوع الشكلية المثارة في الدعوى، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص المهن القانونية والقضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022/2023.
- (15) - سي فضيل أسامة، الإختصاص النوعي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023/2024.
- (16) - شطاح رميساء، سبتي ياسمين كوثر، إجراءات التحقيق في المواد المدنية والتجارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2020/2021.
- (17) - علي زعلاش سامية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2013/2014.
- (18) - فواظمية محمد، عوارض الخصومة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون القضائي الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022/2023.
- (19) - قويدر يونس، إخلاء المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015/2016.
- (20) - كعباش منال، إلتزامات المستأجر في عقد الإيجار التجاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2018/2019.
- (21) - منصوري ذكرى، دعوى الإخلاء في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2022.
- (22) - ناصري الحاجة، أحكام عقد الإيجار المدني وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون قضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019/2020.

(23)- نرجس تهاني غريب، حمودة منال، المصلحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023/2022.

III: المقالات العلمية

(1)- أحسن رافع دباح، تبرس مراد، "خصوصية الدفع بعدم القبول في قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد 10، العدد 02، 2023، ص.ص. 409-432.

(2)- أحمد طلعت علي حامد، "التنظيم القانوني للأحكام دعوى فسخ عقد الإيجار في دعوى إخلاء المأجور"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين، فلسطين، المجلد 10، العدد 02، 2025، ص.ص. 635-650.

(3)- أمينة يعقوب يوسف الحمادي، نرعي علي، "العوارض المؤدية إلى وقف الخصومة وإنقطاعها وفقا للأحكام قانون الإجراءات المدنية الإماراتي: دراسة مقارنة"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 18، العدد 03، 2023، ص.ص. 201-227.

(4)- بن الزويبر عمر، "الصفة والمصلحة كشرط لقبول الدعوى المدنية"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، المجلد 06، العدد 02، 2022، ص.ص. 129-143.

(5)- بن طاع الله زهيرة، "شرط المصلحة وأثر زواله أثناء السير في الدعوى"، مجلة الإجتهااد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد 12، العدد 02، 2019، ص.ص. 404-493.

(6)- بن عودة ناجية، "المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري"، مجلة الحوار المتوسطي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، مستغانم، المجلد 09، العدد 01، 2017، ص.ص. 378-403.

- (7) - حاجي براهيم، بن بكرة عفيف، "بطلان التبليغ الرسمي في ظل القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2024، ص.ص. 94-109.
- (8) - حمادن سومية، "تأثير مبدأ الوجاهية على إنعقاد الخصومة المدنية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة عبد الله مرسل، تيبازة، المجلد 05، العدد 02، 2021، ص.ص. 227-242.
- (9) - سعيد الوافي، "التبليغ الرسمي أحكامه وآثاره"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 2024، ص.ص. 249-260.
- (10) - سيار عز الدين، "التزام المستأجر بالوفاء ببذل الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس، بومرداس، العدد 01، 2016، ص.ص. 19-32.
- (11) - عبد المالك يحيوي، عمر خليل، "عوارض الخصومة في التشريع الجزائري"، مجلة إيلزا للبحوث والدراسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص.ص. 435-453.
- (12) - عسالي عبد الكريم، قيشو وردية، "الدفع بعدم القبول في الدعوى بين حماية حق المتقاضى واستقرار العمل القضائي"، مجلة الباحث في العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 04، 2019، ص.ص. 30-50.
- (13) - مجاجي سعاد، "التعسف في استعمال الحق الإجرائي"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، المجلد 03، العدد 08، 2018، ص.ص. 184-200.
- (14) - مولاي عبد المالك، فنينخ عبد القادر، "الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي أمام القاضي العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، المجلد 07، العدد 13، 2019، ص.ص. 09-19.

IV: النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
 - 2- أمر رقم 59-75، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، ج.ر.ج.ج، عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.
 - 3- قانون رقم 09-08، مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008، معدل ومتمم.
- ب- القرارات القضائية:

- 1- قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، ملف رقم 30618، مؤرخ بتاريخ 16/05/1983، المجلة القضائية، عدد 01، 1989، ص.180.
- 2- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 55119، مؤرخ بتاريخ 05/03/1990، المجلة القضائية، عدد 04، 1990، ص.114.
- 3- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50909، مؤرخ بتاريخ 03/05/1989، المجلة القضائية، عدد 02، 1993، ص.15.
- 4- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 238442، مؤرخ بتاريخ 06/12/2000، المجلة القضائية، عدد 02، 2001، ص.148.
- 5- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 620073، مؤرخ بتاريخ 08/04/2010، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، 2012، ص.243.
- 6- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 1031758، مؤرخ بتاريخ 10/09/2015، المجلة القضائية، عدد 02، 2015، ص.184.

V: المواقع الإلكترونية:

أ - المقالات العلمية:

- 1- خالد ليلي، "إخلاء المأجور"، مجلة موسوعة حماة الحق، أردن، 2021، متوفر على الموقع التالي:

<https://jordan-lawyer.com>

تم الإطلاع عليه في 2026/05/05، على الساعة 17:25.

(2) - كاظم عبد جاسم الزيدي، "التعسف في استعمال حق التقاضي"، مجلة مجلس القضاء الأعلى، العراق، 2020، متوفر على الموقع التالي:

<https://www.sjc.iq>

تم الإطلاع عليه في 2026/05/05، على الساعة 16:54.

(ب) - القرارات القضائية:

(1) - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 1259244، مؤرخ بتاريخ 2018/07/12، متوفر على الموقع التالي:

<https://coursupreme.dz>

تم الإطلاع عليه في 2026/05/05، على الساعة 19:21.

(2) - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1270204، مؤرخ بتاريخ 2018/12/13، متوفر على الموقع التالي:

<https://coursupreme.dz>

تم الإطلاع عليه بتاريخ 2026/04/19، على الساعة 15:54.

(3) - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1314767، مؤرخ بتاريخ 2020/10/22، متوفر على الموقع التالي:

<https://coursupreme.dz>

تم الإطلاع عليه بتاريخ 2026/04/23، على الساعة 10:30.

ثانيا: باللغة الفرنسية

I – Mémoire de Fin D'étude :

- Baptiste Daligaux, L'intérêt à agir et les nullités de la phase préalable au jugement, mémoire de Mémoire de Master en droit, Spécialité lutte contre l'insecurité, Faculté de droit et de science politique, Université d'Aix-Marseille, Marseille, 2017/2018.

الفهرس

شكر و التقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

1 مقدمة

الفصل الأول: الدفوع الشكلية للمستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة

6 المبحث الأول :الدفوع المتعلقة بإجراءات قبول الدعوى

7 المطلب الأول:الدفع بعدم الاختصاص

8 الفرع الأول: الدفع بعدم الاختصاص النوعي

10 أولاً: الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى

11 ثانياً: آثار الدفع بعدم الإختصاص النوعي

12 الفرع الثاني:الدفع بعدم الإختصاص الإقليمي

16 المطلب الثاني:الدفع بعدم قبول الدعوى

18 الفرع الأول:الدفع بإنتفاء الصفة في رفع الدعوى

20 أولاً: صفة المدعي

21 ثانياً: صفة المدعى عليه

22 الفرع الثاني: الدفع بإنتفاء المصلحة في رفع الدعوى

24 أولاً: شروط المصلحة

26 ثانياً: آثار الدفع بإنتفاء المصلحة في رفع الدعوى

28 المبحث الثاني: الدفوع المتعلقة بصحة الإجراءات القضائية

29 المطلب الأول: الدفع ببطلان الإجراءات

30 الفرع الأول: الدفع ببطلان التكليف بالحضور

31 أولاً: مضمون التكليف بالحضور

33	ثانيا: حالات بطلان التكليف بالحضور
34	الفرع الثاني: الدفع ببطلان التبليغ القضائي
36	أولا: قواعد التبليغ القضائي
38	ثانيا: آثار بطلان التبليغ القضائي
40	المطلب الثاني: الدفع المؤثرة في سير الخصومة
41	الفرع الأول: الدفع بوقف الخصومة
42	أولا: مضمون الدفع بوقف الخصومة
43	ثانيا: أسباب وقف الخصومة
45	الفرع الثاني: الدفع بطلب التحقيق في الدعوى
47	أولا: الدفع بطلب الخبرة القضائية
48	ثانيا: الدفع بطلب المعاينة القضائية
51	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: الدفع الموضوعية للمستأجر في دعوى إخلاء العين المؤجرة
54	المبحث الأول: الدفع المتعلقة بقيام العلاقة الإيجارية وصحتها
55	المطلب الأول: الدفع بثبوت العلاقة الإيجارية
56	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار
58	أولا: مضمون الدفع بثبوت عقد الإيجار
59	ثانيا: وسائل إثبات عقد الإيجار
63	الفرع الثاني: الدفع بسريان عقد الإيجار
66	المطلب الثاني: الدفع ببطلان سبب الإخلاء
76	المبحث الثاني: الدفع المتعلقة بالتزامات أطراف العلاقة الإيجارية
77	المطلب الأول: الدفع المستأجر بتنفيذ التزاماته

78	الفرع الأول: الدفع بسداد الأجرة
79	أولاً: مضمون الدفع بسداد الأجرة
80	ثانياً: إثبات سداد الأجرة
81	الفرع الثاني: الدفع بالمحافظة على العين المؤجرة
83	أولاً: إلتزام المستأجر بحسن الإستعمال
85	ثانياً: إثبات انتفاء الخطأ العقدي
86	المطلب الثاني: الدفع بإخلال المؤجر بإلتزاماته
87	الفرع الأول: الدفع بعدم تمكين المستأجر من الإنتفاع
89	أولاً: إخلال المؤجر بإلتزام عدم التعرض
91	ثانياً: آثار إخلال المؤجر بإلتزام عدم التعرض
92	الفرع الثاني: الدفع بعدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية
93	أولاً: مفهوم الترميمات الضرورية
94	ثانياً: آثار عدم إلتزام المؤجر بالترميمات الضرورية
98	خلاصة الفصل الثاني
100	خاتمة

قائمة المراجع

الفهرس

ملخص

تعد الدفوع من أهم الوسائل القانونية التي يعتمد عليها المدعى عليه أمام القضاء لمواجهة الدعوى المرفوعة ضده، وفي إطار دعوى الإخلاء يستطيع المستأجر التمسك بها كوسيلة تهدف إلى دفع طلب الإخلاء المرفوع من قبل المؤجر وحماية مركزه الناشئ عن العلاقة الإيجاري. ومن خلال النصوص القانونية يتضح أن المشرع منح المستأجر مجموعة من الحقوق التي تمكنه من ضمان استقرار انتفاعه بالعين المؤجرة والدفاع عن نفسه في مواجهة دعوى الإخلاء، حيث قد تكون هذه الدفوع شكلية إذا تعلقت بالإجراءات التي تتبعها المؤجر في رفع دعوى الإخلاء، كما قد تكون موضوعية إذا امتدت إلى أصل الحق محل النزاع بهدف البحث في كل ما من شأنه أن يناقض ادعاءات المؤجر أو يؤدي إلى دحضها.

الكلمات المفتاحية:

الدفوع، المستأجر، عقد الإيجار، العين المؤجرة، دعوى الإخلاء.

Résumé

Les exceptions constituent l'un des moyens juridiques les plus importants sur lesquels s'appuie le défendeur devant les juridictions pour faire face à l'action intentée contre lui. Dans le cadre d'une action en expulsion, le locataire peut s'en prévaloir comme moyen visant à repousser la demande d'expulsion formée par le bailleur et à protéger sa situation juridique née de la relation locative.

À travers les textes législatifs, il apparaît clairement que le législateur a accordé au locataire un ensemble de droits lui permettant de garantir la stabilité de sa jouissance du bien loué et de se défendre face à une action en expulsion. Ces exceptions peuvent être de nature procédurale lorsqu'elles se rapportent aux formalités suivies par le bailleur dans l'introduction de l'action en expulsion, ou de nature substantielle lorsqu'elles s'étendent au fond du droit objet du litige, dans le but d'examiner tout ce qui serait susceptible de contredire les prétentions du bailleur ou d'y apporter la contradiction.

Les mots-clés :

Moyens de défense, locataire, contrat de bail, local loué, action en expulsion