

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



# هلاك العين المؤجرة في القانون المدني

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
فرع القانون الخاص

تخصص: القانون الخاص الشامل

إشراف الأستاذ:

■ سرايش زكريا

إعداد الطالبتين :

■ يحياوي دهمية

■ تنساوتي نعيمة

لجنة المناقشة

- الأستاذ: موساسب زهير..... رئيساً
- الأستاذ: سرايش زكريا..... مقررًا ومشرفًا
- الأستاذة: طباع نجاة..... ممتحنًا

تاريخ المناقشة : 2017/06/22

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

الآية 5 من سورة العلق

## شكر و تقدير

تقديري واحترامي أتوجه به

للأستاذ: سرايش زكريا

المشرف على هذا البحث لما قدمه لنا من نصائح

وتوجيهات ومساعدات قيمة.

كما أتقدم أيضا بجزيل الشكر و العرفان

إلى اللجنة الموقرة التي قبلت مناقشة هذا البحث.

إلى كلية الحقوق *LMD* ومشرفوها بجامعة عبد الرحمان ميرة.

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى

منبع الحنان و أعز ما أملك في حياتي "والدي الكريمين" أطال الله في عمرهما وأمدهما  
الصحة والعافية.

إلى

من أحتمى بهم وقدموا لي الكثير دون أن ينتظروا أي مقابل "إخواني".

إلى

مهد السعادة والابتسامة أسأل الله أن يحفظهم ويسد خطاهم ويديم شملهم "أخواتي".

إلى

كل من مد لي يد العون أو خصني بدعاء من القلب.

إلى

كل الأهل والأقارب والأصدقاء خاصة "عائشة، رشيدة، مسيكة، نجيمة".

إلى

كل من علمني حرفا..... وذبي فضل علي من معلمين وأساتذة ومشرفين.

نعيمه

## الإهداء

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار.. أرجو من الله أن يمد في عمرك لتري ثماراً قد حان قطافها

بعد

طول انتظار

والذي: أيدير .

إلى من وضع الجنة تحت قدميهما.. إلى من كان دعائها سر نجابي وحنانها بلسم جرابي إلى  
أخلى

الديابج

والذي: فريدة.

إلى أخلى ما أمك في الوجود.. إلى من دعمني طوال مشواري الدراسي

زهبي: رديان.

أهديها إلى من قسموني دفا العائلة وأجمل ما أهداني الخالق إلى أخواني

مهدي و الهادي أتمنى لهما أحسن مستقبل.

إلى من جعلهم الله إخوتي بالله، إلى الذين تسكن صوره وأصواتهم أجمل اللحظات والأيام

التي محبتها أصدقائي، بالأخص فوزية، رحمة، دليلة، صونية، سارة.

إلى أساتذي الكرام وكل رفقائي الدراسة.

و إلى كل من سقط من قلبي سهوا.

إليكم جميعاً أهدي ثمرة جهدي.

## قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية.

ج: الجزء.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ص: الصفحة.

ط: الطبعة.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

م: المقالة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

**Ed** : Edition.

**P** : page.

# مقدمة

إن عقد الإيجار لم يكن معروفا في العصور الأولى للإنسانية، أي كان النظام الاجتماعي يقضي بوجود طبقتين اجتماعيتين رئيسيتين المتمثلة في الطبقة المالكة والعبيد ولكن هذه الحالة الاجتماعية لم تدم طويلا، حيث ظهرت طبقة تتوسط الطبقتين السابق ذكرهما، والتي نتجت عن تحرر عدد هائل من العبيد والذي أدى إلى استحالة استغلال أراضي الطبقة المالكة عن طريق الطبقة الكادحة.

وبعد عقد الإيجار نظاما قانونيا لا يظهر إلا إذا وجدت الطبقة التي تحتاج إلى السكن والتي ليس لها القدرة على امتلاكه في ذات الوقت<sup>1</sup>.

ونظرا لأهمية موضوع السكن الذي يمكن تناوله من عدة جوانب، ارتأينا تناوله من جانب الإيجار، كون المسائل التي يثيرها عقد الإيجار من أكثر المسائل ارتباطا بالأشخاص لاسيما الإيجارات المتعلقة بالعقارات، حيث نجد المشرع الجزائري خص جلّ اهتمامه لإيجار العقارات أكثر من إيجار المنقولات.

### الأهمية النظرية والعلمية للموضوع:

فلا تخفى الأهمية البالغة لعقد الإيجار إذ يعتبر الوسيلة الأساسية لحصول محدودي الدخل من أفراد الجماعة على منافع الأموال التي لا يستطيعون امتلاكها، ولذلك يجب أن يكون تنظيم المشرع مبني على العدل التبادلي الذي يعني إعطاء لكل ذي حق حقه، وأن يبني أيضا على العدالة الاجتماعية التي تعطي للإنسان المحروم أو الغير قادر حقوق اجتماعية واقتصادية إزاء الدولة.

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في نص المادة 467 من ق م ج<sup>2</sup> التي تنص على أنه: "عقد الإيجار يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص.9.

<sup>2</sup> أمر رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ج، عدد 31، الصادر بتاريخ 2007، المعدل والمتمم بالأمر رقم 75-58.



ويعتبر هذا العقد من أهم عقود المسماة، ومن أكثرها انتشارا في الواقع، ما جعل المشرع الجزائري يهتم بهذا العقد من خلال تنظيمه لصفحة مفصلة في الفصل الأول من الباب الثامن من ق م ج.

باعتبار عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فيترتب عليه آثار تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، مما يعني أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع بها، ويتعهد بصيانة العين من الهلاك لضمان انتفاع المستأجر بها، أما بالنسبة للآثار المترتبة على عاتق المستأجر، فيلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة من الهلاك مقابل انتفاعه انتفاعا هادئا ومكملا لها.

كما يترتب على كلا الطرفين (المؤجر والمستأجر) تحمل المسؤولية الناتجة عن إخلالها لكل التزاماتهما التعاقدية والمتفق عليها في عقد الإيجار.

### أسباب اختيار للموضوع:

والدافع وراء الاهتمام بهذا الموضوع ذي الصلة بهلاك العين المؤجرة، لم يكن صدفة بل ما يكتسبه هذا الأخير من أهمية علمية وعملية، حرك فضولنا إلى البحث وجمع أكثر قدر ممكن من المعلومات حوله، واختيارنا لهذا الموضوع هو الرغبة في إثراء الدراسات المتعلقة بهلاك العين المؤجرة إدراكا لمكانتها الفعالة، ومساهمتها في تنفيذ عقد الإيجار بعد أن أخذت معظم الدراسات بمفهوم عقد الإيجار وآثاره على اهتمام الباحثين.

### إشكالية الموضوع:

يطرح موضوع هلاك العين المؤجرة عدة تساؤلات لعل أهمها هو النظرية التي اتبعتها المشرع الجزائري فيما يخص تبعه الهلاك، أي هل اتبع نظرية تبعه الملك أم اتبع نظرية تبعه العقد.

وبالنتيجة فنحن نتساءل عن أحكام هلاك العين المؤجرة؟.

### المنهج المتبع:

بالنظر إلى أهمية هذا الموضوع فقد حاولنا انتهاج المنهج التحليلي، وذلك بتحليل نصوص ق م ج المتعلقة بعقد الإيجار.

وبالنسبة للصعوبات التي اعترضنا إليها، ونحن بصدد إنجاز هذا البحث فتتمثل في ندرة الدراسات العلمية حول هذا الموضوع بالرغم من أنه من الآثار المهمة لعقد الإيجار، فبالرجوع إلى المؤلفات حتى الحديثة منها فلم نعثر على أي كتاب تناول هلاك العين المؤجرة في القانون المدني بشكل خاص ومستقل.

### تقسيم الموضوع:

من أجل الإجابة على الإشكالية البحث وإعطاء رؤية واضحة لمختلف الجوانب التي تحيطه اعتمدنا على الخطة التالية، فقسمنا بحثنا إلى فصلين، حيث نتناول كمرحلة أولى هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً (الفصل الأول) تم فيه تحديد الهلاك الواقع قبل التسليم (المبحث الأول)، وتم بعدها دراسة الهلاك الواقع بعد التسليم (المبحث الثاني).

يلي ذلك هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً (الفصل الثاني)، حيث خصصنا هلاك العين المؤجرة الواقع قبل التسليم (المبحث الأول)، ويفتضي الحديث عن هلاك العين المؤجرة الواقع بعد التسليم (المبحث الثاني).

# الفصل الأول

هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا

يفترض في الهلاك الجزئي أن جزءاً من العين كان موجوداً ثم انعدم، كما يقصد به ذلك الهلاك الذي يقع على جزء من العين المؤجرة و يحرم المستأجر من بعض المنفعة المقصودة.

وبالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بعقد الإيجار فإنه يدخل في إطار هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً الاختلال في الانتفاع بالعين، كأن تنقص المنفعة التي تم الإيجار من أجلها نقصاً كبيراً.

وباعتبار عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإنه يترتب على المؤجر مجموعة من الالتزامات كونه مالكا للشيء المؤجر، لذلك في حالة حدوث هلاك للعين المؤجرة فالمؤجر ملزم بتحمل تبعه الهلاك سواء قبل التسليم أو بعده.

للتوضيح أكثر ارتأينا أن نتناول في هذا الفصل الهلاك الواقع قبل التسليم (المبحث الأول) ثم نتعرض للهلاك الواقع بعد التسليم (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

## الهلاك الواقع قبل التسليم

العين المؤجرة هي محل العقد بالنسبة لالتزامات المؤجر ومنه الالتزام بالتسليم هو التزام مستقل لا يتفرع عن الالتزام الأصلي، وبالتالي إذا حدث الهلاك وقت إبرام عقد الإيجار يعتبر هذا الأخير باطلاً بالنسبة للجزء الهالك منه أو بطلان العقد كله.

أما إذا حدث الهلاك بعد إبرام العقد فيتعلق الأمر بتنفيذ التزامات المؤجر ولا يقتضي الأمر ببطلان العقد بل في فسخه مع التعويض أو إنقاص الأجرة.

مما سبق عرضه سنحاول تحديد هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد (المطلب أول) ثم هلاك العين المؤجرة بعد إبرام العقد (المطلب ثاني).

## المطلب الأول

## هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد

في المواد المتعلقة بالإيجار لم يشر المشرع الجزائري إلى هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد ولكن بالرجوع إلى الفقه والقضاء يشترط تطبيق نظرية انتقاص العقد أو ما يسمى بالبطلان الجزئي في حالة الهلاك الجزئي.

لذلك تشمل الدراسة كمرحلة أولى أن يكون العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال في جزء أو شق منه (الفرع الأول) يليه أن يكون العقد قابلاً للانقسام (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

أن يكون العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال في جزء أو شق منه

يترتب على الهلاك الجزئي للعين المؤجرة وقت إبرام العقد بطلان الإيجار بالنسبة للجزء الهالك فقط ويبقى صحيحاً في الجزء المتبقي<sup>1</sup>.

واستناداً إلى تطبيق نظرية انتقاص العقد فنجد المادة 104 من ق م ج تنص على أنه:

" إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل...".

يتضح لنا من خلال هذا النص إذا كان العقد معيباً في شق منه باطل أو قابل للإبطال، وصحيحاً في شق آخر فإن المعيب هو الذي يبطل و يبقى الشق الصحيح سليماً قائماً و منتجاً لأثاره.

### الفرع الثاني

أن يكون العقد قابلاً للانقسام

يتبين في هذه الحالة أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك فيبطل العقد كله<sup>2</sup>، ولقد فصلت في هذه المسألة المادة 104 من ق م ج في عبارتها الأخيرة وذلك بنصها كالاتي:

"...إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال، فيبطل العقد كله"، ويفهم من نص المادة أن إرادة المتعاقدين ما كانت تتجه إلى إبرام هذا العقد دون الجزء الذي وقع باطلاً فإن هذا يؤدي حتماً إلى بطلان العقد كله<sup>3</sup>، والعقد يكون قابلاً للانقسام إذا كان قائماً على تفسير إرادة المتعاقدين.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، ج.6، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص.249.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص.249.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص.340.

## المطلب الثاني

## هلاك العين المؤجرة بعد إبرام العقد

تطبيقا للقواعد العامة المتعلقة بالإيجار، فلا مجال من تطبيق أحكام التلف التي تصيب المبيع قبل التسليم والتلف الذي يلحق المبيع هو بمثابة هلاك جزئي، وبناء على ذلك أعطى المشرع الجزائري بنص المادة 370 من ق م ج للمشتري الحق في طلب فسخ العقد إذا كان نقص قيمة المبيع جسيما، أما إذا لم يكن كذلك فإنه يحق للمشتري طلب إنقاص الثمن فقط<sup>1</sup> مع وجوب التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك.

وبالتالي هلاك العين المؤجرة بعد إبرام العقد وقبل التسليم تطبق عليه نفس الأحكام المتعلقة بالتلف الذي يلحق المبيع فيتعين النظر إلى جسامته الهلاك.

لذا ستم دراسة هذا المطلب من خلال الهلاك الجزئي الجسيم (الفرع الأول) ويليه الهلاك الجزئي غير الجسيم (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## الهلاك الجزئي الجسيم

يمنع الهلاك الجزئي الجسيم من الانتفاع بالعين المؤجرة لأنها أصبحت في حالة لا تصلح للانتفاع بها، أي نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، وتتص "المادة 370 من ق م ج" المذكورة أعلاه أنه: " إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم جاز للمشتري إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيما بحيث لو طرأ قبل العقد لما أتم البيع وإما يبقي البيع مع إنقاص الثمن " .

ويستدل من نص المادة أنه إذا كان النقص راجعا إلى تلف أصاب المبيع فللمشتري له حق الفسخ في حالة النقص الجسيم.

<sup>1</sup> زكريا سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص.67.

وبالتالي يجوز للمستأجر إذا لم يقدّم المؤجر في ميعاد معين بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، إما أن يطلب الفسخ مع التعويض في حالة ما إذا كان المؤجر هو المتسبب في الهلاك<sup>1</sup>، هذا ما نجده في المادة 477 من ق م ج التي تنص على ما يلي: "إذا سلمت العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك".

لذا سنحاول في هذا الفرع إبراز الأحكام المؤدية إلى الهلاك الجزئي الجسيم، التي منها ما يتعلق بفسخ العقد (الفقرة الأولى) و منها ما يتعلق بالتعويض (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى

#### فسخ العقد

تطبيقا للأحكام القواعد العامة في الفسخ، يجوز للمستأجر، بدلا من طلب التنفيذ العيني لالتزام المؤجر بالتسليم، أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان الهلاك الجزئي جسيماً بحيث يمنعه من الانتفاع بالعين الانتفاع المقصود، أو كان الخلل بحيث يفوت عليه منفعة العين وذلك طبقا لنص المادة 477 في فقرتها الثانية من ق م ج القديم التي تنص على أنه: "...فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان سبق له أن سلم هذا الحق"<sup>2</sup>.

كما أنه لا عبرة إذا كان عدم قيام المؤجر بالتزامه بالتسليم راجعا إلى فعل المؤجر نفسه أو إلى سبب أجنبي، ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد.

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج.1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص.ص. 246-247.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.



يلاحظ أنه إذا كان للمستأجر طلب فسخ العقد، فليس من المحتم أن تجيبه المحكمة إلى طلبه فالأمر جوازي للمحكمة فلها أن تقضي بالفسخ، أو تمهل المؤجر أن يقوم بالتزامه، وهذا كله ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة<sup>1</sup>.

لكن إذا ثبت أن تأخر المؤجر في التسليم كان تأخراً كبيراً وفات على المستأجر المنفعة التي قصدتها من العقد كاستئجار منزلاً على الشاطئ لقضاء فصل الصيف ولم يقم المؤجر بالتسليم إلا بعد انتهاء الصيف، ففي هذه الحالة للقاضي أن يقضي بالفسخ حتى ولو كان سبب التأخير لا يرجع إلى خطأ المؤجر.

### الفقرة الثانية

#### التعويض

يجوز للمستأجر في كل ما تقدم أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر، إلا إذا كان الهلاك أو التلف راجعاً إلى سبب خارج عن إرادة المؤجر.

وتطبيقاً للقواعد العامة للمسؤولية العقدية في حالة ثبوت خطأ في جانب المؤجر فإن المستأجر يستحق التعويض وهذا ما تقضي به المادة 176 من ق م ج بنصها على ما يلي: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

كما يحق للمستأجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر من جراء إخلال المؤجر بالتزامه وذلك بشرط أن يكون عدم التنفيذ لا يرجع إلى سبب أجنبي، أما إذا كان عدم التنفيذ راجعاً إلى

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع- التأمين (الضمان)- الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001، ص.826.

سبب أجنبي لا يد للمؤجر فيه، كهلاك الشيء بقوة قاهرة أو انقطاع الموصلات بسبب حرب أو فيضان ويثبت ذلك المؤجر، فلا حق للمستأجر طلب التعويض<sup>1</sup>.

وهذا ما ذهب إليه نص المادة 481 في فقرتها الثالثة من ق م ج القديم وذلك بنصها كالاتي: "...ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التغيير يرجع إلى سبب ليس من فعل المؤجر".

### الفرع الثاني

#### الهلاك غير الجسيم

يترتب على الهلاك الجزئي غير الجسيم بعد إبرام العقد، حدوث خلل في الشيء المؤجر الذي يؤدي به إلى الإخلال في المنفعة المقصودة<sup>2</sup>.

كما أنه يؤثر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ولا يتمكن من استيفاء كل المنفعة المقصودة منها مما يجيز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، لأن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة<sup>3</sup>، وهذا الحكم منطبق للحكم المقرر في حالة تلف المبيع إذا وجد المشتري نقصا في مقدار المبيع فله الحق في طلب إنقاص الثمن إذا كان النقص غير جسيم<sup>4</sup>.

#### • إنقاص الأجرة

لا شك أن الأجرة (البذل) هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يقصد بها مقابل ما فات المستأجر من المنفعة وهذا يكون من وقت الهلاك أو الخلل، وقد يحرم المستأجر من الانتفاع بهذه العين نتيجة تأخر المؤجر في تنفيذ التزامه بالتسليم.

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، وفقا للقواعد العامة للقانون المدني ووفقا لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية والتأجير التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية، د.س.ن، ص.148.

<sup>2</sup> جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع-الإيجار-المقاولة، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص.231.

<sup>3</sup> عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، د.ب.ن، 2014، ص.284.

<sup>4</sup> زكريا سرايش، مرجع سابق، ص.65.

والحكم بإنقاص الأجرة يكون من وقت حصول الهلاك الجزئي أو الخلل في الانتفاع، لا من وقت النطق بالحكم أو وقت رفع الدعوى<sup>1</sup>.

بالتالي لا يمكن للمستأجر أن يجمع بين إنقاص الأجرة وطلب الفسخ، ولكن إذا طلب إنقاص الأجرة فإن ذلك لا يمنع من طلب الفسخ، وهذا حسب المادة 477 من ق م ج.

---

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص.ص. 247-248.

## المبحث الثاني

## الهلاك الواقع بعد التسليم

بما أن عقد الإيجار من عقود محددة المدة، فإن الالتزام الأساسي الذي يقع عاتق المؤجر هو تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر للانتفاع بها، فإذا هلكت العين المؤجرة بعد إبرام العقد فلا فرق في هلاكها، سواء قبل التسليم أو بعده فالمؤجر يتحمل تبعه الهلاك كونه مالكةا، لذلك هو ملزم بتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة الصالحة للانتفاع وفي حالة الهلاك الجزئي وعدم قيام المؤجر في الوقت المناسب برد العين إلى الحالة التي كانت عليها للانتفاع بها يجوز للمستأجر أن يرتب عليه جزاءات وهذا ما تقرره المادة 481 في فقرتها الثانية من ق م ج<sup>1</sup>.

وبالتالي سنتناول التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة (المطلب أول) ويليه جزاء إخلال المؤجر بالالتزام بصيانة العين المؤجرة (المطلب ثاني).

## المطلب الأول

## التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

من العناصر الجوهرية لعقد الإيجار، التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ذلك أن التزام المؤجر لا يتوقف عند تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع بها، وإنما يقع عليه أيضاً الالتزام بالصيانة طوال مدة سريان الإيجار.

<sup>1</sup> جاء نص المادة كالتالي: "...إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقوم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ".

وإذا كانت صيانة العين المؤجرة تمثل واجباً على المؤجر حتى تبقى صالحة للانتفاع المقصود من الإيجار، فإنها تعتبر في نفس الوقت حقاً له يقوم به لحفظ العين من الهلاك دون أن يستطيع المستأجر منعه من ذلك.

ويلاحظ أن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، وبإجراء الترميمات التي تظهر ضرورتها في أثناء مدة الانتفاع قد فرضه القانون المدني الجديد دون القانون المدني القديم.

وفي هذا الصدد نجد ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 101953 المؤرخ في 1993\12\21 المبدأ المستخلص: من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة، لتبقى على الحالة التي كانت عليها قبل التسليم، ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية<sup>1</sup>.

## الفرع الأول

### الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها

تنص المادة 479 من ق م ج على أنه: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه....".

لقد ألزم المشرع الجزائري المؤجر القيام بالترميمات الضرورية، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والتي جاءت على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، ولهذا لم يقر المشرع

<sup>1</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 101953 المؤرخ في 1993/12/21، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1994، ص.117.

بالتوضيح الترميمات التي يلتزم بها المؤجر عن تلك التي لا يلزمه القيام بها، لذلك حاول الفقهاء إعطاء تفسير أكثر دقة وتوضيحا، فقسموا الترميمات إلى ثلاثة أنواع<sup>1</sup>.

### الفقرة الأولى

#### الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة

يتميز هذا النوع من الترميمات بطابع الاستعجال واللازمة لحفظ العين من الهلاك لا اللازمة للانتفاع بالعين والتي يستوجب على المؤجر تحملها، ومن أمثلتها: إصلاح الجدران المتشقة، وتلك المهددة بالسقوط وإصلاح الأسقف بتدعيم الأعمدة والأساسات التي تحملها، كما أنها تعتبر تلك الترميمات التي لا يلزم بها المؤجر إذا لم تكن ضرورية للانتفاع المستأجر، إلا أن يكون عدم إجرائها يهدد سلامة هذا الأخير.

وبالتالي لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاع بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها<sup>2</sup>.

### الفقرة الثانية

#### الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة

تتمثل في الترميمات التي تعد ضرورية ولازمة من أجل أن ينتفع المستأجر بالعين انتفاعا كاملا، ولا يشترط أن تكون مستعجلة وهذه الترميمات يلتزم المؤجر بإجرائها حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود من الإيجار<sup>3</sup>، وإذا لم يقم بها المؤجر نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولقد أورد المشرع أمثلة عنها وهي تجصيص الأسطح، تنظيف الآبار،

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص.ص.107-108.

<sup>2</sup> أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1991، ص.259.

<sup>3</sup> محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن، ص.ص.131-132.

صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات صرف المياه، وهذا حسب الفقرة الثالثة من المادة 479 من ق م ج<sup>1</sup>.

### الفقرة الثالثة

#### الترميمات التأجيرية

يقصد بها تلك الترميمات أو الإصلاحات البسيطة التي تحتاجها العين المؤجرة، والمؤجر ليس ملتزم بمثل هذه الترميمات حتى وإن كانت ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة، فهي تقع على عاتق المستأجر كإصلاح النوافذ والأبواب والأقفال وصنابير المياه، وهذه الترميمات يتحملها المستأجر دون المؤجر، لكونها بسيطة وتلازم الانتفاع بالعين<sup>2</sup>.

وحسب السلطة التقديرية للقاضي في تقدير النزاع، ففي حالة كون الإصلاح بسيطا فيدخل في الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر، أما إذا كان غير بسيطا أي أنه إصلاح جسيم فيدخل في الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر، وفق لمعيار درجة الإصلاحات من البساطة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري نص عليها بموجب المادة 479 بالتحديد في الفقرة الرابعة من ق م ج عما يلي: "...يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للمعين المؤجرة".

<sup>1</sup> جاء نص المادة كالتالي: "ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه...".

<sup>2</sup> محمود عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص.132.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998، ص.137.

على الرغم من أن هذه الأعباء لا تعد من الترميمات الضرورية التي تتطلبها العين المؤجرة، ففي كل الأحوال يستطيع المستأجر إلزام المؤجر بالقيام بالتكاليف التي تفرض على العين المؤجرة، وإذا كان امتناعه عن القيام به يؤثر على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، طالما أن القيام بها يجعل هذا الانتفاع أكثر يسراً<sup>1</sup>.

إلا أنه قد أورد قيود على حرية إرادة الأطراف حيث أن المادة 479 من ق م ج المعدل جاءت قواعدها آمرة لا مجال لمخالفتها على عكس المادة 479 في فقرتها الثالثة والرابعة من ق م ج القديم التي كانت تنص على أنه: "... ويتحمل المؤجر الضرائب والتكاليف تترتب على العين كما يتحمل المؤجرة ثمن المياه إذا قدر جزافاً، فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المؤجر".

### الفرع الثالث

#### حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة

لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء ترميمات مستعجلة بالعين التي لا تتحمل التأخير حتى انقضاء مدة الإيجار، ففي حالة قيام المؤجر بإخلال كلي أو جزئي لهذه الترميمات جاز للمستأجر حسب هذه الحالة طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بموجب نص المادة 482 من ق م ج التي تنص: " لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة، غير أنه إذا ترتب على إجراء هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر، حسب الحالة، طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار..."، و يوحى بأن غاية المشرع هي الموازنة بين حق المستأجر في الانتفاع بالعين، وحق المؤجر في الحفاظ على ملكه بالقيام بمثل هذه الترميمات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أرزقي ليلة، أعراب ليليا، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، مذكرة تخرج لنيل شهادة

الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص.36.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص.111.



## المطلب الثاني

## جزاء إخلال المؤجر بصيانة العين المؤجرة

إذا أخل المؤجر بالقيام بالأعمال الواجبة لصيانة العين المؤجرة، فإنه يتعرض لعدة جزاءات، وطبقاً للقواعد العامة فإن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة يمنح المستأجر الخيار بين أن يطلب التنفيذ العيني، وبين أن يمنح المستأجر الحق في إنقاص الأجرة بقدر ما حدث في العين من نقص في الانتفاع بسبب عدم قيام المؤجر بصيانتها، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بالفسخ.

وأياً كان الجزاء الذي سيقع عليه اختيار المستأجر، فإنه يجوز له المطالبة بالتعويض ما يناله من ضرر، ولكن يجب عليه في جميع الأحوال أن يقوم أولاً بإعذار المؤجر<sup>1</sup>، كما يمكن للمستأجر أن يقوم بحبس الأجرة، وكذلك إمكانية قيامه بالترميمات إذا كانت مستعجلة على حساب المؤجر.

وللتوضيح أكثر سنقوم بدراسة جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة (الفرع الأول) كما يليه حق المستأجر بالقيام بالترميمات الضرورية المستعجلة (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 113.

## الفرع الأول

## جزاء إخلال المؤجر بالالتزام بالصيانة

طبقا لما تضمنته المادة 480 في فقرتها الأولى من ق م ج على ما يلي: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد وإنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض".

وبفهم من نص المادة أعلاه أنه قد ترد التزامات أخرى في العقد على المؤجر تنفيذها، وإذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بهذه الالتزامات التعاقدية، وإضافة إلى المادة جاز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني للالتزام أو بإنقاص الأجرة مع إمكانية فسخ عقد الإيجار، كما يمكن ان يطالب بالتعويض إذا كان له مقتضى<sup>1</sup>.

## الفقرة الأولى

## التنفيذ العيني

حسب المبادئ العامة يمكن للمستأجر بعد إعدار المؤجر أن يجبره على تنفيذ التزاماته تنفيذًا عينيا متى كان ذلك ممكنا وفق نص المادة 164 من ق م ج التي تنص على ما يلي: "يجبر المدين بعد إعداره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذًا عينيا، متى كان ذلك ممكنا".

وهذا بأن يتحصل على ترخيص من المحكمة بعد رفع دعوى قضائية يطالب فيها أن يقوم المؤجر بإجراء الترميمات، ويشترط للمطالبة بالتنفيذ العيني أن تتوفر شروطه، والتي من أهمها ألا يكون في التنفيذ العيني إرهاقا كبيرا على المؤجر، وعندئذ ينحصر حق المستأجر في الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، ط.1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001. ص.34.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 391.

## الفقرة الثانية

## فسخ العقد

عند إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات، يستطيع المستأجر المطالبة بالفسخ لكن يجب عليه أن يقوم بإعذار المؤجر أولاً، فالأمر جوازي للقاضي فله أن يقضي بالفسخ أو يمنح المؤجر مهلة حتى يقوم بتنفيذ التزامه<sup>1</sup>.

والأصل يكون طلب فسخ الإيجار، إذا كان حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها إلى الترميمات حرماناً جسيماً يبرز الفسخ، ولكن هناك استثناء وفقاً لما جاءت به المادة 482 من ق م ج في فقرتها الثالثة من هذا النص على ما يلي: "...إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له حق طلب الفسخ"، وبالرجوع إلى القاعدة العامة نجد المادة 119 من ق م ج في فقرتها الأولى التي قضت بأنه: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك..."، استقراء لهذه المادة يمكن للمستأجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد، كما يمكن له طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به، ولكن بعد إعذار المؤجر.

## الفقرة الثالثة

## إنقاص الأجرة

إذ يترتب على عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة، حق للمستأجر بدلاً من التنفيذ أو من الفسخ، إنقاص الأجرة وهذا وفق لنص المادة 480 من ق م ج، فيطلب من المحكمة ذلك على أساس أن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة يقابلها نقص في الأجرة، وطلب إنقاص الأجرة يكون من

<sup>1</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص. 826.

وقت حصول نقص المنفعة، ولا يكون من وقت المطالبة القضائية، كما لا يكون من وقت إعدار المستأجر للمؤجر بإجراء الصيانة<sup>1</sup>.

ومن ناحية أخرى، قد يحرم المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر على نحو جزئي ويقبل على هذا النحو رغم نقص المقدار المتفق عليه، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر طلب إنقاص الأجرة على نحو سبق ورأينا بشأن أحكام النقص في مقدار العين المؤجرة.

#### الفقرة الرابعة

#### التعويض

يجوز للمستأجر في جميع الأحوال سواء طلب التنفيذ أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة وما ترتب عليه نقص الانتفاع بالعين<sup>2</sup>، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 480 في فقرتها الأولى من ق م ج على أنه: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض...".

كما يحق للمستأجر الحق في طلب تعويض آخر عما أصابه من ضرر في شخصه أو في ماله، بسبب عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة أو التأخر فيه<sup>3</sup>.

ومنه نستنتج أن للمستأجر الحق في طلب التعويض في حالتين:

فالحالة الأولى أن يطالب بالتعويض عن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة، أما الحالة الثانية فتكون عن الأضرار التي أصابته في شخصه أو ماله.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 277.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص. 164.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص. 393.

## الفقرة الخامسة

## حبس الأجرة

يمكن للمستأجر أن يحبس الأجرة إلى حين تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة، غير أن البعض يميز بين حالتين، ففي الحالة الأولى عدم قيام المؤجر بالتزامه فينتج عنه فقط انتقاص من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فلا يمكن له أن يحبس الأجرة أما في الحالة الثانية فهي عدم قيام المؤجر بالتزامه ينتج عنه عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيكون للمستأجر عندئذ حبس الأجرة إلى أن يقوم المؤجر بها<sup>1</sup>، وكما ذهب رأي آخر إلى القول أنه لا يجوز للمستأجر حبس الأجرة ذلك على أساس أن الالتزام بالصيانة ثانوي أما بالنسبة للالتزام بدفع الأجرة فهو أساسي<sup>2</sup>.

كما أن إعطاء المستأجر الحق في حبس الأجرة قد يؤدي إلى التعسف بالمؤجر إلا في حالة ما إذا كان عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بصيانة العين المؤجرة، يجعل هذه الأخيرة لا تفي بالغرض الذي أجرت من أجله<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

## حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة

تنص المادة 480 في فقرتها الثانية من ق م ج على أنه: "...إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها...".

يفهم من هذا النص أن المستأجر يمكن له أن يقوم بالترميمات التي تكون أصلاً على عاتق المؤجر وهذا دون الحصول على ترخيص من القاضي، غير أن قيامه بهذه الترميمات تتطلب توفر شروط معينة، ويتمثل الشرط الأول في وجوب قيام المستأجر بإعذار المؤجر ويكون الإعذار بموجب محرر غير قضائي، ولقد أعاد المشرع النص عليه بموجب المادة 480 في فقرتها الأولى

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص. ص. 113-114.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تاغو، مرجع سابق، ص. 150.

<sup>3</sup> Puigu Pascal, *Contrats Spéciaux*, 4ème éd, Dalloz, Paris, 2009, p.424.

والمادة 497 من ق م ج، أما الشرط الثاني فهو أن تكون مستعجلة ومثال عن ذلك أن تعتري جدران المنزل خلل يهدد سقوطه في الحال، أو ترميم الأسقف عقب الأمطار الشديدة<sup>1</sup>.

يستخلص أنه إذا توفر هذان الشرطان جاز للمستأجر القيام بمثل هذه الترميمات، ثم يرجع بمثل ما أنفقه في سبيلها على المؤجر.

---

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص.158.

# الفصل الثاني

هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً

طبقاً للقواعد العامة المتعلقة بالإيجار، يترتب على هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً، انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه ويحكم القانون لانعدام المحل.

ونجد أن المشرع الجزائري قد تعرض إلى الحكم الناشئ عن هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً من خلال نص المادة 481 من ق م ج في فقرتها الأولى.

كما يقصد بهلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً، أي أنها تزول من الوجود كلية ولو بقيت بعض ملحقاتها، أو تتعطل صلاحيتها لأداء الغرض المقصود تعطلا كاملاً<sup>1</sup>.

لذا قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مرحلتين بحيث تناولنا في المرحلة الأولى الهلاك الواقع قبل التسليم (المبحث الأول) ثم تعرضنا في المرحلة الثانية إلى الهلاك الواقع بعد التسليم (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص.290.



## المبحث الأول

## الهلاك الواقع قبل التسليم

تهلك العين المؤجرة قبل التسليم، فيتعذر على المؤجر أن يقوم بالالتزام بالتسليم، ويلاحظ أنه إذا هلك الشيء قبل التسليم، فإن محل التزام المؤجر يصبح مستحيلاً، ويترتب على هذا الهلاك إنفساخ عقد الإيجار، أو يكون الإيجار باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام المحل.

وبالتالي حكم هلاك العين المؤجرة في هذه الحالة، يتعين النظر إلى طبيعة حكم الهلاك وقت إبرام العقد وحكمه بعد إبرام العقد، ولمعالجة هذا المبحث تطرقنا إلى هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد (المطلب الأول) ويليه هلاك العين المؤجرة بعد إبرام العقد (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

## هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد

يتمثل محل عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ولذلك حتى ينعقد العقد لا بد أن تتجه إرادة الطرفين إلى تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أي لا بد من الاتفاق على المحل الذي يجعل العقد إيجاراً، لأن المحل ركن في الالتزام وليس ركن في العقد، وإذا تعاقداً المؤجر مع المستأجر على تأجير الشيء قد تبين أنه قد هلك هلاكا كلياً قبل انعقاد العقد، أو في لحظة انعقاده فإن ذلك يؤدي حتماً إلى أن يقع عقد الإيجار باطلاً لانعدام المحل، سواء كان الهلاك مادياً أو هلاكا قانونياً.

وبالتالي ستنم دراسة هذا المطلب من خلال طبيعة الهلاك الكلي (الفرع الأول) ويليه أحكام الهلاك الكلي وقت إبرام العقد (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## طبيعة الهالك الكلي

تهلك العين المؤجرة هلاكا كلياً، أي أنها تزول من الوجود كلياً أو تتعطل صلاحيتها لأداء الغرض المقصود تعطلا كاملاً، وفي أكثر الحالات قد يكون الهالك مادياً، فيكون لسبب القوة القاهرة كزلزال أو يكون هلاكا قانونياً بسبب الاستيلاء على ملكية العين أو بسبب صدور قرار إداري بإخلائها ففي جميع الأحوال لا يقوم عقد الإيجار<sup>1</sup>.

وبالتالي سنتناول الهالك المادي (الفقرة الأولى) ويليه الهالك القانوني (الفقرة الثانية).

## الفقرة الأولى

## الهالك المادي (Perte matérielle)

يقصد بالهالك المادي ذلك الهالك الذي يلحق العين المؤجرة فيدمرها تماماً، ويجعلها غير صالحة لأداء الغرض المقصود منها، بحيث قد تهلك العين المؤجرة هلاكا مادياً بسبب حريق أو غرق أو صاعقة من السماء أو حرب مدمرة، كما قد يكون الهالك كلياً في هذه الحالة إذا هلكت العين المؤجرة حتى ولو بقيت بعض ملحقاتها، ومن أمثلتها احتراق المطعم أو المقهى وبقي بئر ملحق به لتخزين البنزين، أو زوال البناء محل الإيجار نتيجة زلزال ولو بقيت الأرض التي عليها البناء وبقي معها بعض الحيطان قائماً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص.69.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص.290.

## الفقرة الثانية

## الهالك القانوني (Perte juridique)

يكون الهالك قانوني بمعنى أنه لا يمس بالمادة المكونة للعين المؤجرة، بل يجعلها غير صالحة لأداء الغرض المقصود منها، كنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة، بحيث يعد هلاكا كليا يترتب عليها انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل، ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب بالتعويض<sup>1</sup>.

ويتضح أن الأحكام التي تطبق على الهالك المادي هي نفس الأحكام التي تطبق على الهالك القانوني، لأن العين المؤجرة في كلتا الحالتين تصبح غير صالحة لأداء الغرض المحدد لها.

## الفرع الثاني

## أحكام الهالك الكلي وقت إبرام العقد

يجب أن يكون محل الالتزام موجودا وقت التعاقد، وهذا وفقا للقواعد العامة لنظرية العقد، فإذا كان قد وجد ولكنه هلك قبل التعاقد فلا يقوم الالتزام لانعدام المحل، وعليه لا يختلف في ذلك حكم الإيجار عن حكم القواعد العامة، فيجب أن يكون الشيء المؤجر موجودا وقت التعاقد وعلى ذلك إذا كان الشيء معدوما فيقع العقد باطلا بطلانا مطلقا<sup>2</sup>، فمثلا إذا أجر شخص دار ظن أنها موجودة، وهي لم تكن كذلك فعلا فإن محل الالتزام يكون مستحيلا ويقع العقد باطلا.

<sup>1</sup> أنور طلبية، مرجع سابق، ص.274.

<sup>2</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص.132.

أما في حالة ما إذا كان الشيء قد وجد لكنه هلك هلاكا كلياً قبل العقد، فإن المحل يعتبر معدوماً أيضاً ويبطل العقد لاستحالة محله كتأجير شخص دار، و تبين أنها احترقت قبل الإيجار<sup>1</sup>، فوفقاً للمبدأ المقرر أن العقد الباطل بطلاناً مطلقاً ليس له وجود قانوني فلا حاجة إذن لصدور حكم بإبطاله ولا ضرورة للحكم بالعدم على شيء معدوم.

ويستشف مما سبق، أن هذه النتيجة منطقية تستقيم في كثير من الأحوال فلا يحتاج من له مصلحة في تقرير البطلان المطلق أن يرفع دعوى بذلك، وما عليه إلا أن يعتبر العقد الباطل معدوماً.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني

#### هلاك العين المؤجرة بعد إبرام العقد

يتبين أنه إذا هلكت العين المؤجرة بغير خطأ المستأجر بعد إبرام عقد الإيجار، فلا فرق في حكم هلاكها سواء قبل التسليم أو بعده، ففي كلتا الحالتين تهلك العين على المؤجر باعتباره مالكا للعين المؤجرة، فالهالك الذي يحدث بعد الإيجار لا يؤدي إلى بطلان العقد الذي سبق أن رأيناه وإنما يجب تطبيق القواعد العامة لانفساخ عقد الإيجار.

واستناداً إلى هذا سندرس الهالك الراجع إلى قوة قاهرة (الفرع الأول)، ثم يلي الهالك الراجع إلى خطأ المؤجر (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> أدرار سعاد، منصورى سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص.19.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، ج.2، ط.2 الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص.646.

## الفرع الأول

### الهالك نتيجة القوة القاهرة

طبقا لأحكام المادة 481 من ق م ج في فقرتها الأولى التي تنص على: "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هالكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون...".

يتضح لنا من خلال هذه المادة أنه إذا هلكت العين المؤجرة هالكا كليا، فإننا نأخذ بتنفيذ التزامات المؤجر والتي تتعلق بالعين المؤجر وتهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بها، الأمر الذي جعل الانتفاع بها مستحيلا، فنتقضي هذه الالتزامات كما نتقضي الالتزامات المقابلة له، ويترتب عليه انفساخ العقد من تلقاء نفسه<sup>1</sup>، وهذا وفقا للقاعدة التي تقضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل بسبب قوة القاهرة كالفيضان أو الزلزال.

وفي هذا الصدد نجد المادة 121 من ق م ج تقضي على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون".

وبما أن الالتزام بالتسليم في الإيجار هو التزام مستقل، فإذا هلك الشيء المؤجر قبل التسليم هلك على المؤجر باعتباره مالكا للشيء المؤجر، لا باعتباره مدين بالتسليم كالبائع، وهذا وفقا لما تقضي أحكام المادة 369 من ق م ج على أنه: "إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه، سقط البيع واسترد المشتري الثمن، إلا إذا وقع الهلاك بعد اعدار المشتري بتسليم المبيع". ويفهم من نص المادة أن المشرع الجزائري قد اتبع أحكام القواعد العامة، فجعل هلاك المبيع يقع على البائع قبل التسليم فيفسخ العقد بحكم القانون.

<sup>1</sup> سميير عبد السيد تتاغو، مرجع سابق، ص.141.

وبالتالي يفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه بهلاك العين هلاكا كلياً، ولا حاجة إلى صدور الحكم في هذا الشأن، فإذا اقتضى الأمر اللجوء إلى القضاء، فإن الحكم الذي يصدره القاضي بوقوع الانفساخ هو حكم مقرر<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### الهالك الراجع إلى خطأ المؤجر

يؤدي هلاك العين المؤجرة إلى انفساخ عقد الإيجار، أي انفساخه بقوة القانون سواء كان راجع أم غير راجع إلى خطأ المؤجر و انقضاء الالتزامات لكلا الجانبين، فلا يجبر المؤجر بتحديد العين التي هلكت وإعادتها إلى أصلها، و لا يلتزم المؤجر إذا أقام بناء جديد مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبزم عقد الإيجار حتى يدفع للمستأجر، ولا شك أن هذا الحكم يسري أياً كان سبب الهلاك سواء كان الهالك راجعاً إلى خطأ المؤجر أم المستأجر أو راجعاً إلى قوة قاهرة، كما أن أثر ذلك لا يقف عند انفساخ العقد بل يقتضي حكم آخر يختلف تبعاً لسبب الهلاك<sup>2</sup>.

فإذا كان الهالك راجعاً إلى خطأ المؤجر فلا يسري حكمه فقط على انفساخ العقد بل يلتزم بتعويض لمصلحة المستأجر، والتعويض يكون على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على تعويض الضرر لكن بالرجوع إلى نص المادة 124 من ق م ج بنصها كما يلي: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض "، فقد جاءت هذه المادة عامة وشاملة ولم تميز بين أنواع الضرر، ما إذا كان مادياً أو معنوياً، فالمستأجر يستحق التعويض عن الضرر الذي أصابه بفعل المؤجر.

<sup>1</sup> خليل أحمد حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ج.4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص.142.

<sup>2</sup> سليمان مرقس، الوافي في شرح ق.م. في العقود المسماة، عقد الإيجار، ط.4، دار الكتب القانونية، مصر، د.س.ن، ص.407.

## المبحث الثاني

## الهالك الواقع بعد التسليم

نجد أن هلاك العين المؤجرة الواقع بعد التسليم أن المشرع الجزائري لم يميز في حالة ما إذا كان الهالك راجعاً إلى فعل المستأجر بينما إذا كان غير راجع إلى فعله فجعل الحكم واحداً في كلتا الحالتين هو انفساخ العقد بحكم القانون، وترتيباً على ذلك يحق لكل الطرفين طلب الانفساخ بحيث يعتبر العقد مفسوخاً من وقت الهالك ولا حاجة إلى الحكم بذلك.

وبناء على ما تقدم فإننا سنتعرض لبيان هلاك راجع إلى فعل المستأجر (المطلب أول) ثم يليه هلاك غير راجع لفعل المستأجر (المطلب ثاني).

## المطلب الأول

## هالك راجع إلى فعل المستأجر

يقتضي عقد الإيجار خروج العين المؤجرة من حيازة مالكيها وانتقالها إلى حيازة المستأجر طول مدة العقد، حتى يمكن هذا الأخير من الانتفاع بها على الوجه المبين في العقد<sup>1</sup>.

بالتالي يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، وبأن يبذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة كما يجب عليه إخطار المؤجر بالعيب الذي اكتشفه بالمأجور<sup>2</sup>.

كما أن التزام المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر يستلزم منه إجراء الترميمات التأجيرية دون أن ننسى قيام مسؤوليته في حالة هلاك العين المؤجرة كما ترتب عليه عدة جزاءات في إخلاله بتنفيذه للالتزام.

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص.158.

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، وقانون المالكين والمستأجرين، ط.10، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2016، ص.ص.309-310.

وبالتالي سنتطرق إلى مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة (الفرع الأول) ومسؤولية المستأجر عن هالك العين المؤجرة (الفرع الثاني) وبليه الجزاء المترتب عن هالك العين المؤجرة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة

يتعين على المستأجر تنفيذ التزامه حتى يكون قد وفى بواجب المحافظة، فعليه أن يقوم بعدة أعمال أهمها، عنايته بالعين المؤجرة وإجراءه للترميمات التأجيرية، كما عليه إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب التدخل فيه، دون غض النظر ببذله عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة.

#### الفقرة الأولى

##### عناية المستأجر في استعمال العين المؤجرة

قضت المادة 495 في فقرتها الأولى من ق م ج على ما يلي: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"، وهذا النص لا يعد أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة إذ تنص المادة 172 من ق م ج على أنه: " في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإرادته وأن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك، وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه، أو خطئه الجسيم".

ويفهم من خلال هذين النصين أن التزام المستأجر باستعمال العين بعناية الرجل العادي، يكاد يختلط بالالتزام بالمحافظة على العين التي تستوجب استعمالها بعناية، ومن أمثلة عدم العناية في استعمال العين ألا يقوم المستأجر بتهوية العين أو تدفئتها مما يترتب عليها تلفها أو أن يفتح صنابير المياه لإغراق المنزل بالماء.



والتزام المستأجر هنا هو التزام ببذل عناية لا إلتزام بتحقيق نتيجة، ولا يطلب من المستأجر أن يبذل هذه العناية في المحافظة على العين المؤجرة فقط، إذ يجب عليه أن يستعملها استعمالاً عادياً مألوفاً، وإلا سئل عما يصيبها من فساد أو هلاك جرّاء مخالفة هذا الاستعمال وهذا ما نصت عليه المادة 495 في فقرتها الثانية من ق م ج.

كما أن المستأجر يسأل عن أعمال تابعيه أي لا تقتصر مسؤوليته بل تمتد لتشمل أعمال الأشخاص التابعين له كزوجته وأولاده وخدمه وكل شخص آخر أدخله هو إلى العين المؤجرة، ومنه يتبين أن مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه هي مسؤولية بضمان هذه الأعمال كما أنها تعتبر مسؤولية عقدية وليست مسؤولية تقصيرية<sup>1</sup>.

### الفقرة الثانية

#### التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية

تبين لنا فيما سبق أن القانون يلزم المؤجر بإصلاح ما يحدث من خلل في العين المؤجرة باستيفاء المنفعة المقصودة، وعليه فالأصل أن المستأجر لا يلتزم بإصلاح العين المؤجرة إلا إذا تم الاتفاق على إلزامه بذلك أو جرى العرف على إلزامه بذلك أو إجراء تصليحات معينة<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 494 من ق م ج على أنه: " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ".

إلا أنه ليس كل ترميم تأجيري يلتزم به المستأجر، وإنما يلتزم فقط بما يجري به العرف كإصلاح مفاتيح الأبواب ومفاتيح الكهرباء وصنابير المياه واستبدال زجاج النوافذ المنكسر بزجاج جديد وإصلاح التلف الذي يصيب الأرضيات أياً كانت المادة المصنوعة منها، و لم يسمح العرف على أن يقوم المستأجر ببياض الغرف وتجديد ألوانها ودهان أرضيتها، وكما لا يلتزم المستأجر بالترميم التأجيري إذا كان راجعاً إلى سبب خارج عنه، أو خطأ المؤجر أو خطأ أتباعه وكذلك

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص.ص. 226-227.

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص. 310.

بسبب القوة القاهرة، وبهذا يتخلف أساس تحمل المستأجر بالترميم التأجيري فيقع عبئ إثبات السبب الأجنبي على المستأجر.

ويلاحظ من هنا أن المستأجر يلتزم بإجراء هذه الترميمات لو كان سببها قدم العين كونه يصعب من الناحية العملية التفرقة بين ما إذا كان سبب الترميم هو القدم أو فعل المستأجر<sup>1</sup>.

### الفقرة الثالثة

#### وجوب إخطار المؤجر بالتدخل عند الاقتضاء

يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بكل أمر يهدد العين، وهذا وفق ما تقتضيه أحكام المادة 497 من ق م ج بنصها التالي: " يجب على المستأجر أن يخبر فوراً المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كان تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتهرب أو الإضرار بها ".

ويعتبر هذا النص تطبيقاً للالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، فوجب عليه إخطار المؤجر بكل أمر يستدعي تدخلها، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، يترتب على عدم إجرائها هلاكها، فأساس التزام المستأجر بالإخطار هو علمه بها دون المؤجر، أما إذا كان المؤجر عالماً أو كان من المفروض أن يعلم بها فلا يلزم المستأجر بإخطاره<sup>2</sup>.

غير أن المشرع لم يشترط أن يكون الإخطار في شكل معين، كما لم يحدد ميعاداً له، لكن فرض أن يكون في اقرب وقت ممكن، فإن قصر المستأجر في واجبه بالإخطار فإنه يتحمل مسؤولية هلاك العين المؤجرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمود عبد الرحمن محمد، مرجع سابق، ص.ص. 199-200.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص. 164.

<sup>3</sup> أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1985، ص. 541.

## الفرع الثاني

### مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة

يقتضي التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة فهو يعد المسؤول عما يلحقها من تلف أو هلاك ينسب إليه، خاصة كونه حائز العين طول مدة الإيجار، إلا أن أحكام هذه المسؤولية تختلف عن أحكام القواعد العامة خاصة فيما يتعلق بإثبات خطأ المستأجر والطرق التي يدرأ بها عنه المسؤولية.

وكما يعتبر المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين المؤجرة من ضرر إلا إذا أثبت أن الهلاك والتلف لم يكن ناتجاً عنه وهذا ما جاء في نص المادة 503 في فقرتها الثالثة من ق م ج التي تنص على أنه: "...المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه"<sup>1</sup>.

وبالتالي سنعالج مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق (الفقرة الأولى) ويليها مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة لأسباب أخرى (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى

#### مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق

لقد حدد المشرع الجزائري مسؤولية هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق على عاتق المستأجر وهذا طبقاً للمادة 496 من ق م ج بنصها: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ بسبب ليس من فعله.

فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار، إلا إذا ثبت إن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق".

<sup>1</sup> أدرار سعاد، منصورى سلوى، مرجع سابق، ص.40.

ويستقرأ أن هذا النص يتعلق بالعقارات فقد ميز المشرع الجزائري بين فرضيتين، أولها أن يشغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد، أما الثانية تتمثل في أن يتعدد فيه مستأجرو العقار<sup>1</sup>.

### 1- شغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد

تطرق المشرع الجزائري من خلال نص المادة 496 في الفقرة الأولى من ق م ج المذكورة أعلاه إلى مسؤولية المستأجر عن الحريق الذي يصيب العقار المؤجر، وعليه إذا نشب الحريق في عقار مستأجر، فإن الأضرار التي تنشأ عنه تنسب إلى خطأ المستأجر يفترض خطأه افتراضا لا يقبل العكس<sup>2</sup>، فلا يستطيع أن ينفي عدم وقوع خطأ منه أو عن أتباعه، أو أن يثبت أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة من الحريق.

وباعتبار المسؤولية في هذه الحالة عقدية فالمستأجر لن يتخلص من المسؤولية إلا في حالة ما أثبت أن الحريق الذي وقع كان بسبب أجنبي عنه كالقوة القاهرة أو فعل الغير أو فعل المؤجر نفسه لإخلاله بالالتزام بالصيانة أو لعييب في البناء<sup>3</sup>.

### 2- حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد

لقد قضت المادة 496 في فقرتها الثانية من ق م ج، مسألة تعدد المستأجرين للعقار واحد واحترق هذا الأخير دون أن يعرف الجزء الذي شب فيه، فإن المستأجرون يسألون مسؤولية عقدية عن الأضرار الناجمة عن هذا الحريق كل بحسب نسبة الجزء الذي يشغله في العقار<sup>4</sup>، لكن

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص.166.

<sup>2</sup> تيطوح صونية، تواتي كهينة، المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء والحريق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص.68.

<sup>3</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص.166.

<sup>4</sup> بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، م.10، عدد 38، 2008، ص.136.

في حالة ما إذا كان الحريق الذي شب في جزء معين في العقار يشغله مستأجر منهم، فإن هذا المستأجر يسأل وحده عن الأضرار الناجمة عن الحريق دون المستأجرين الآخرين.

ووفقاً لأحكام المسؤولية العقدية فالمستأجرون غير متضامنين، فلكل مستأجر أن يدرأ عنه المسؤولية بأن يثبت أن النار كان سببها أجنبياً وليس من فعله أو فعل مستأجر آخر، فإذا أثبت المستأجر أن القوة القاهرة هي السبب في اشتعال النار كضرب صاعقة ذلك اليوم أو نقلت الريح النار من مكان قريب إلى العقار المؤجر، فإن المؤجر يتحمل تبعية الحريق لوحده دون المستأجرين.

أما إذا أثبت أن الحريق مصدره الجزء الذي يشغله أحدهم فيتحمل هذا المستأجر المسؤولية في مواجهة المؤجر<sup>1</sup>.

### الفقرة الثانية

#### مسؤولية المستأجر عن هالك العين المؤجرة لأسباب أخرى

بالرجوع إلى نص المادة 495 في فقرتها الثانية من ق م ج التي تنص: "...وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً".

ويفهم من هذه المادة أن المستأجر يسأل عن ذلك الفساد أو الهلاك الذي ينشأ نتيجة استعماله للعين المؤجرة استعمالاً غير مألوف، بحيث يخالف ما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف.

والملاحظ أن التزام المستأجر هو التزام ببذل العناية وليس التزاماً بتحقيق الغاية، وعليه يستلزم لقيام مسؤولية المستأجر أن يثبت المؤجر أنه قد أخل بالتزامه بالمحافظة على العقار المؤجر وأن هذا الإخلال هو الذي رتب الهلاك.

<sup>1</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص.167.

وبالتالي نجد المشرع الجزائري قد خرج عن القاعدة العامة في افتراض خطأ المستأجر إذا ما لحق العين المؤجرة تلف أو هلاك، غير أن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات العكس وذلك بنفي المستأجر مسؤوليته بإثباته أنه بذل العناية المطلوبة، فإذا أثبتنا انتفت مسؤوليته أما إذا عجز فما عليه إلا إثبات وجود السبب الأجنبي ليبرئ ذمته من المسؤولية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### الجزاء المترتب عن هلاك العين المؤجرة

تطبيقاً للقواعد العامة في حالة مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار.

وباعتبار مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق أو لأي أسباب أخرى مسؤولية عقدية مفترضة، ففي حالة تحقق هذه المسؤولية يكون المستأجر مسؤولاً عن تعويض المؤجر عن هلاك العين وعن فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته<sup>2</sup>.

واستناداً لما سبق فإذا لم يبذل المستأجر القدر الواجب من العناية في المحافظة على العين، أمكن للمؤجر إجباره على ذلك عن طريق القضاء، أما إذا لم يحم المستأجر بالترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف فإن للمؤجر فضلاً عن إجبار المستأجر على إجرائها، أن يستصدر إذناً من القضاء بالقيام بها بنفسه.

وفي جميع الأحوال يحق للمؤجر أن يطلب تعويض الضرر الذي أصابه بسبب الإخلال بهذا الالتزام، وهذا التعويض يستحق للمؤجر بصفة خاصة إذا لم يحم المستأجر بإخطاره في وقت مناسب بخطر يهدد العين المؤجرة وأصابه ضرر من جراء ذلك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بسام مجيد سليمان، مرجع سابق، ص.144.

<sup>2</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص.245.

<sup>3</sup> محمود عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص.205.

## المطلب الثاني

## هلاك غير راجع إلى فعل المستأجر

إن هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً، لا يقوم بمجرد خطأ راجع إلى فعل المستأجر، وإنما قد تهلك من جراء عدم قيام المؤجر بالترميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك، كما يمكن للمستأجر أن يدرأ المسؤولية إذا أثبت أن سبب تلف أو هلاك العين راجع إلى السبب الأجنبي.

مما سبق نتعرض لمحتوى هذا المطلب من خلال تحديد هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر (الفرع الأول)، يليه هلاك العين المؤجرة بسبب أجنبي (الفرع الثاني)

## الفرع الأول

## هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر

يشترط في الهلاك الراجع إلى تقصير المؤجر في صيانة العين المؤجرة أو تأخره في إجراء الترميمات الضرورية وامتناعه في القيام بأي التزام آخر، انفساخ العقد ويلتزم هو بتعويض المستأجر عن الفسخ وفواته للمنفعة المقصودة<sup>1</sup>.

كما أنه لا يجبر المؤجر على إعادة العين المؤجرة إلى أصلها، حتى وإن كان يلتزم بتعويض المستأجر عن الضرر الذي ألحقه وذلك نتيجة انفساخ الإيجار قبل انقضاء مدته.

ففي جميع الحالات تهلك العين على المؤجر وكل ما للمستأجر في هذه الحالة هو أن يطالب المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي أصابه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سليمان مرقس، مرجع سابق، ص.407.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.395.

## الفرع الثاني

## هلاك العين المؤجرة بسبب أجنبي

تعتبر القوة القاهرة أو الحادث الفجائي أحد الأسباب الأجنبية التي تعفي المؤجر من تحمل المسؤولية التي تقع على عاتقه من جراء هلاك العين المؤجرة<sup>1</sup>، فقد يكون السبب من فعل الطبيعة كالفيضان أو الزلزال، أو من فعل الإنسان كالسرقة والحرب<sup>2</sup>.

فإذا هلكت العين المؤجرة بسبب هذه الحالات تنتضي العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فلا يجوز لأي من الطرفين الرجوع على الآخر ومطالبته بالتعويض عن الضرر الحاصل له<sup>3</sup>، بمعنى أنه لا يستطيع المؤجر أن يجبر المستأجر بالعودة إلى العين بعد أن يعيدها إلى أصلها كإعادة بناء منزل قد احترق، كما لا يمكن لهذا الأخير أن يجبر المؤجر على إعادة العين إلى أصلها، حتى ولو كان المؤجر قد تقاضى تعويضاً سواء من شركة التأمين أو من المسؤول عن الهلاك أو تقاضى مقابلاً لنزع الملكية<sup>4</sup>.

وطبقاً للقواعد العامة فالتعويض لا يكون إلا إذا كان الخطأ أو العمل صادر من المؤجر، أما إذا كان الضرر منسوباً للغير أو الحادث الفجائي، فيتعذر على المستأجر المطالبة بالتعويض وهذا وفقاً لما تقضي به المادة 127 من ق م ج بنصها: "إذا أثبت الشخص أنّ الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة...، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> تيطوح صونية، تواتي كهينة، مرجع سابق، ص.33.

<sup>2</sup> لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، ط3، دار هوم، الجزائر، 2008، ص.369.

<sup>3</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص.245.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص.293.

<sup>5</sup> لحسين بن الشيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص.370.



والرأي الراجح أن المشرع الجزائري عندما تعرض للسبب الأجنبي كوسيلة من وسائل الإعفاء من المسؤولية التقصيرية، لم يكن يستهدف القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ إلا نتيجة واحدة، أن كلاهما يعتبران سببا معفيا من المسؤولية.

وهذا ما أقر به أيضا الأستاذ صابر محمد سيد بقوله أن: "كل من الحادث الفجائي والقوة القاهرة لفظان مختلفان لفظا، لكنهما يدلان على معنى واحد يقصد به أمر غير متوقع الحصول غير ممكن تلاقيه"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> صابر محمد محمد سيد، المباشرة والسبب في فعل الضار، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص.165.

خاتمة

ونختم موضوعنا هذا المتعلق بأحكام الهلاك العين المؤجرة التي تطرقنا إلى أهميتها من خلال الإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة وما تحمله من مكانة بين موضوعات القانون المدني لأنها تسعى لحماية المتضررين من الأضرار التي يسببها هلاك العين المؤجرة.

تكشف هذه المذكرة المنجزة على أساس البحث في المواد القانونية المتعلقة بالقانون المدني الجزائري و الاجتهاد القضائي، ومختلف الجوانب ذات الصلة بعقد الإيجار.

بناء على دراستنا التحليلية للنصوص القانونية الواردة نتوصل إلى إستخلاص أهم النقاط من بينها أن المشرع الجزائري أغفل عن ذكر وتعريف هلاك العين المؤجرة ولم يعطي له أهمية اللائقة فقد خص لها **الفقرة الأولى والثانية من المادة 481 من القانون المدني الجزائري**.

رغم الإجتهد الذي بذله المشرع الجزائري من أجل تنظيم العلاقة الإيجارية إلا أن هذه القوانين لا تزال تعترتها نقائص من بينها مسألة الهلاك الجزئي والكلي، حيث يفترض على القاضي الرجوع إلى القواعد العامة خاصة فيما يتعلق هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا الواقع وقت إبرام العقد وقبل التسليم تطرق المشرع إلى نظرية انتقاص العقد ذلك وفق نص **المادة 104 من ق م ج** وهذه الأمور لا يدركها كل مطبق للقانون، وبالتالي يظنه فراغاً قانونياً.

كما يترتب على هلاك الجزئي للشيء المؤجر الواقع بعد التسليم إحداث مشاكل بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) كإخلال المؤجر ببعض التزاماته كامتناعه لتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للانتفاع بها وعدم تعهده بصيانة العين وبالتالي تقع تبعة الهلاك على عاتقه.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري رتب جزاءات متنوعة في حق المستأجر لمواجهة المؤجر عند إخلاله بأحد التزاماته التعاقدية بحيث يكون مسؤولاً عن كل خطأ صدر منه، إذ يعتبر أيضاً مسؤولاً عن كل إهمال أو غش أو تلاعب بتصريحاته المتعلقة بالعين المؤجرة.

وبالرغم من اعتبار أن المؤجر مالكا للعين المؤجرة في القانون الجزائري فهو حتماً يكون مسؤولاً عن الأضرار الناجمة عن هلاك العين إلا أن هذا القول لا يعني أن يتحمل في نهاية المطاف كل أعباء الهلاك، إنما له حق الرجوع على المسؤول الحقيقي المتسبب في الضرر وهو

المستأجر الذي يتحمل مسؤولية تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب نشوب الحريق أو لأي أسباب أخرى.

ونتيجة لذلك فالمشرع الجزائري أسس هذه المسؤولية على الخطأ الواجب إثباته في جانب المسؤول وبالتالي على المضرور أن يثبت انحراف المسؤول عن سلوك الرجل العادي، هذا فيما يخص الخطأ الشخصي أما فيما يخص خطأ الغير فإنه خطأ مفترض في جانب الحائز مما يتعين على هذا الأخير نفي هذه القرينة.

وكما يستطيع المستأجر التخلص من المسؤولية إذا اثبت أن الضرر الذي حصل من جراء نشوب الحريق لا ينسب إلى خطأه أو خطأ من هو مسؤول عنهم وإنما حدث بسبب أجنبي لا يد له فيه.

وفي الأخير يتعين على المشرع أن يتدخل من أجل تجاوز هذه النقائص، وذلك بسن نصوص خاصة تنظم هذه المسائل.

ونوصي المشرع الجزائري أن يعطي لهذا الموضوع العناية اللازمة وأن يضع قواعد مشددة لهذه المسؤولية من شأنها حث كلا طرفي عقد الإيجار القيام بالتزاماتهما التعاقدية على ضرورة الدقة وحسن التنفيذ.

# قائمة المراجع

### ❖ باللغة العربية

#### أولا-الكتب

- أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1985.
- \_\_\_\_\_، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1991.
- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع-الإيجار-المقاوله، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997.
- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، ط.1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ج.4، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.
- زكريا سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح ق.م، في العقود المسماة، عقد الإيجار، ط.4، دار الكتب القانونية، مصر، د.س.ن.
- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1997-1998.
- صابر محمد محمد سيد، المباشرة والسبب في فعل الضار، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، د.ب.ن، 2014.
- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، وفقا للقواعد العامة للقانون المدني ووفقا لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية والتأجير التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية، د.س.ن.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، ج.6، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- \_\_\_\_\_، نظرية العقد، ج.2، ط.2، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج.1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، وقانون المالكين والمستأجرين، ط.3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2016.
- لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية، قانونية وقضائية مقارنة، ط.3، دار هومه، الجزائر، 2008.
- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع-التأمين (الضمان)-الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001.
- محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن.
- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، ط.1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

### ثانيا-المذكرات الجامعية

- أدرار سعاد، منصورى سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.
- أرزقي ليلة، أعراب ليليا، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.

- تيطواح صونية، تواتي كهينة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء والحريق في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.

### ثالثا-المقالات

- بسام مجيد سليمان، "مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة"، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، م.10، عدد 38، 2008، ص.ص.119-163.

### رابعا-النصوص القانونية

- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- أمر رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ج، عدد 31، الصادر بتاريخ 2007، المعدل والمتمم بالأمر رقم 75-58.

### خامسا-الاجتهادات القضائية

- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 101953 المؤرخ في 1993/12/21، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1994.

### ❖ باللغة الفرنسية

### Ouvrage

- Puigu Pascal, Contrats Spéciaux, 4ème éd, Dalloz, Paris, 2009.



# الفهرس

الشكر والتقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

2.....	مقدمة.....
6.....	الفصل الأول: هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً.....
7.....	المبحث الأول: الهلاك الواقع قبل التسليم.....
7.....	المطلب الأول: هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد.....
8.....	الفرع الأول: أن يكون العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال في جزء أو شق منه.....
8.....	الفرع الثاني: أن يكون العقد قابلاً للإنقسام.....
9.....	المطلب الثاني: هلاك العين المؤجرة بعد إبرام العقد.....
9.....	الفرع الأول: الهلاك الجزئي للجسيم.....
10.....	الفقرة الأولى: فسخ العقد.....
11.....	الفقرة الثانية: التعويض.....
12.....	الفرع الثاني: الهلاك غير الجسيم.....
14.....	المبحث الثاني: الهلاك الواقع بعد التسليم.....
14.....	المطلب الأول: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة.....
15.....	الفرع الأول: الترميمات التي يجب على المؤجر القيام بها.....
16.....	الفقرة الأولى: الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة.....
16.....	الفقرة الثانية: الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.....

17.....	الفقرة الثالثة: الترميماتالتأجيرية.....
17.....	الفرع الثاني: تحمل المؤجر تكاليف العين المؤجرة.....
18.....	الفرع الثالث: حق المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة.....
19.....	المطلب الثاني: جزاء إخلال المؤجر بصيانة العين المؤجرة.....
20.....	الفرع الأول: جزاء إخلال المؤجر بالإلتزام بالصيانة.....
20.....	الفقرة الأولى: التنفيذ العيني.....
21.....	الفقرة الثانية: فسخ العقد.....
21.....	الفقرة الثالثة: إنقاص الأجرة.....
22.....	الفقرة الرابعة: التعويض.....
23.....	الفقرة الخامسة: حبس الأجرة.....
23.....	الفرع الثاني: حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية المستعجلة.....
26.....	الفصل الثاني: هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا.....
27.....	المبحث الأول: الهلاك الواقع قبل التسليم.....
27.....	المطلب الأول: هلاك العين المؤجرة وقت إبرام العقد.....
27.....	الفرع الأول: طبيعة الهلاك الكلي.....
28.....	الفقرة الأولى: الهلاك المادي (Perte materielle).....
28.....	الفقرة الثانية: الهلاك القانوني (Perte juridique).....
29.....	الفرع الثاني: أحكام الهلاك الكلي وقت إبرام العقد.....
30.....	المطلب الثاني: هلاك العين المؤجرة بعد إبرام العقد.....

30.....	الفرع الأول: الهلاك نتيجة القوة القاهرة.....
31.....	الفرع الثاني: الهلاك الراجع إلى خطأ المؤجر.....
33.....	المبحث الثاني: الهلاك الواقع بعد التسليم.....
33.....	المطلب الأول: هلاك راجع إلى فعل المستأجر.....
34.....	الفرع الأول: مسؤولية المستأجر عن سلامة العين المؤجرة.....
34.....	الفقرة الأولى: عناية المستأجر في استعمال العين المؤجرة.....
35.....	الفقرة الثانية: التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيلية.....
36.....	الفقرة الثالثة: وجوب إخطار المؤجر بالتدخل عند الاقتضاء.....
37.....	الفرع الثاني : مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة.....
37.....	الفقرة الأولى: مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق.....
38.....	شغل العقار المؤجر من طرف مستأجر واحد.....
38.....	حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد.....
39.....	الفقرة الثانية : مسؤولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة لأسباب أخرى.....
40.....	الفرع الثالث: الجزاء المترتب عن هلاك العين المؤجرة.....
41.....	المطلب الثاني: هلاك غير راجع إلى فعل المستأجر.....
41.....	الفرع الأول: هلاك العين المؤجرة بخطأ المؤجر.....
42.....	الفرع الثاني : هلاك العين المؤجرة بسبب أجنبي.....
45.....	خاتمة.....
48.....	قائمة المراجع.....
52.....	الفهرس.....

## ملخص

يعالج موضوع المذكرة أحكام هلاك العين المؤجرة، فخصت المرحلة الأولى لهلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً، بحيث أنه في حالة حدوث خلل في الانتفاع بالعين المؤجرة، فالمؤجر ملزم بالقيام بالصيانة، وإذا أحل بالتزامه، فيجوز للمستأجر طلب فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة، مع التعويض إذا كان له مقتضى، فالمؤجر ملزم بتحمل تبعه الهلاك باعتباره مالكا للعين المؤجرة. أما المرحلة الثانية فخصت لهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً، فيفسخ عقد الإيجار بحكم القانون لانعدام المحل، فيقع العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، فالحكم واحد في جميع الحالات.

### RESUMÉ

*L'objet de la présente thèse traite sur la détérioration du lieu objet de location, dont la première étape est consacrée à la détérioration partielle.*

*Au cas où il y a disfonctionnement dans le lieu locatif, le bailleur est tenu à sa maintenance, s'il se délaisse de ses obligations, dans ce cas le preneur jouit de plein droit de demander la résiliation du contrat ou demander la révision à la baisse du montant du loyer ainsi que les dommages, s'il y a lieu le bailleur doit supporter les conséquences de la détérioration du fait qu'il soit propriétaire du ou des lieux loués.*

*Par contre la détérioration totale des lieux, exige la résiliation du bail de location de plein droit pour défaut de lieu et que le contrat devient nul et de non effet dans tous les cas.*