

جامعة 8 ماي 1954



كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم العلوم القانونية و الإدارية تخصص قانون أعمال (استثمار)

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

أثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

إعداد الطلبة:

الدكتور: محمد حميداني

- قول زينب

- فارسي سارة

تشكيل لجنة المناقشة:

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/ محمد حميداني	08 ماي 1945	أستاذ محاضر	مشرفا
02	د/ الطيب عبد الجبار	08 ماي 1945	أستاذ محاضر	مناقشا
03	د/ سماح فارة	08 ماي 1945	أستاذ محاضر	رئيسا

السنة الجامعية: 2015/2016

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

والحمد لله الذي لا اله الا هو نحمد ونشكره على جميع نعمه التي وهبنا اياها

سبحانه الذي مهد لنا السبيل للوصول إلى ما نحن عليه الآن

والذي منحنا الصبر والقوة لإتمام عملنا هذا

نتقدم بجزيل الشكر للأستاذ المشرف محمد حميداني

ونفقه له وقتة إجلال وتقدير شاكرين له كل ما قدمه لنا من صنائع أزاله لنا كل الصعاب

كما نتقدم بالشكر أيضا إلى أعضاء لجنة المناقشة الأستاذة نازة صالح والأستاذ عبد الجبار الطيب

ولا ننسى جميع أساتذة كليتنا كلية الحقوق والعلوم السياسية

الذين نحن لهم كل الاحترام والتقدير

إهداء

بقطرات الندى وبأعظم كلمات الوفاء أهدي ثمرة جمدي هذا
إلى أمز وأحب إنسانة على قلبي إلي التي حملتني إلى أن أتتها الأجل
أمي الحبيبة رحمة الله عليها أرجو أن يرحمها الله ويدخلها أوسع جنانه
إلى والدي الغالي أتمنى له طول العمر والصحة الجيدة
إلى إخوتي الكرام من أكبرهم إلى أصغرهم وزوجاتهم
إلى أبنائهم وبناتهم
وخاصة هاجر و سامي
والكتاكيت الصغيرة: راما، أريج، سارة والكتكوتة إسراء
إلى أمز صديقاتي: سمسومة "ميا"، سلافة، وإبنة خالتي حنونة
ولا أنسى شريكتي في العمل سارة
وإلى كل من يعرفني من بعيد أو قريب

زينب

إهداء

إلى من قال فيهما ربي لا تقل لهما أفه

إلى من ربتني بكل فخر وتقدير واعتزاز

إلى رمز الحب النقي والحنان أمي الغالية " لوبيزة "

إلى سندي ودعمي في مشواري الدراسي والعلمي أبي العزيز " حسين "

إلى من هم أقرب إلى صدي من النسيم إخوتي سمية و شمس الدين

إلى زميلتي في المذكرة زينة أشكرها على دعمها واجتهادها

إلى صديقتي و أصدقائي و زملائي في الدراسة من السنة الأولى ابتدائي إلى غاية الآن

إلى كل أفراد عائلتي من أخوال و زوجاتهم وأعمام و أولادهم

إلى كل من ساهم في إنجاح هذه المذكرة من قريب أو بعيد

إلى كل من سموت أو سقط اسمه من قلبي

سارة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

مقدمة.

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة، التي تناول المشرع تنظيم أحكامها ضمن نصوص القانون المدني، حيث يعتبر هذا العقد وسيلة من الوسائل التي تمكن الفرد من الانتفاع بالأشياء التي يعجز أو لا يرغب في تملكها. ومنه فإن هذا العقد يعد من العقود التي استقرت في تنظيم أحكامها مختلف التشريعات القانونية.

لقد ظهر هذا العقد منذ عهد الرومان لما له من أهمية اقتصادية و اجتماعية تتمثل في إشباع الحاجة الأساسية للسكن، وانتفاع المزارع بالأرض التي هي أساس استغلاله الزراعي، وتشجيع استثمار المؤجرين وهو ما يؤدي بدوره إلى الاستقرار الاقتصادي للبلاد. وهذا الظهور كان بعد ولادة الطبقة الثالثة في المجتمع الإنساني، وهي الطبقة الوسطى بين طبقتي الأسياد والعبيد، وذلك أن أفراد هذه الطبقة غير قادرين على امتلاك الأراضي والمساكن وليس لديهم من الأموال ما يكفي لمعيشتهم فاضطروا إلى العمل في أراضي الغير من طبقة الأسياد والسكن في بيوتهم، ومن هنا برزت الحاجة إلى نظام يحكم هذه العلاقة الجديدة، فظهر بذلك عقد الإيجار.

ومن جهة أخرى فإن أفراد طبقة الأسياد كانوا بحاجة أكثر إلى هذا العقد، لأنهم يملكون الأراضي والمساكن الشاسعة ويعجزون عن استغلالها بسبب تحرر عدد كبير من العبيد، ومنه بدأ التفكير في استثمار هذه الأملاك من خلال بناء جملة من المساكن وتأجيرها، وذلك بمجرد تلاقي الإيرادتين، وهنا تبرز التزامات كل من المؤجر والمستأجر. كما انتقل هذا التوجه إلى القانون الفرنسي على اعتبار أن القانون الروماني مصدر له، فكرس القانون الفرنسي هذا الطابع من خلال نصوص قانونه المدني أين نصت على أن الإيجار ينعقد بمجرد تلاقي الإرادتين قبل وضع اليد ودون أي شكلية.

ومن خلال ما سبق عرضه يفهم أن لهذه العلاقة الإيجارية طرفين ألا وهما المؤجر وهو من يضع الشيء المؤجر تحت تصرف شخص ثاني، والمستأجر وهو من ينتفع بهذا الشيء لقاء أجرة يدفعها لصاحب العين.

فعقد الإيجار إذن يضع قانون العلاقة بين المالك والمستأجر ويرسم التزامات كل منهما، وتشريع أحكامه تساعد على إقامة هذه العلاقة على أساس من العدالة تكفل التعاون بين المؤجر والمستأجر والهيمنة على العلاقة السارية بينهما لمنع الأول من استغلال حاجة الثاني وضعفه. غير أن هذه العلاقة التي تجمع المالك والمستأجر تولد آثار تتمثل في جملة التزامات تقع على عاتق كل منهما، حيث تترتب هذه الأخيرة بمجرد إبرام العقد، كما يمكن لكل طرف أن يزيد أو

ينقص فيها ولكن بالاتفاق فيما بينهما، إعمالا بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين. ويشترط أن لا يكون اتفاقهما يؤدي إلى مخالفة القاعدة الآمرة لأنه وكما نعلم لا يجوز الاتفاق على مخالفة مثل هذه القواعد.

وبالتالي فالآثار التي تترتب على الإيجار لا تنقل ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر كما في البيع بل يعطيه حق الانتفاع بهذا الشيء فقط وهذا الحق شخصي لا عيني بالنسبة للمستأجر، كما أن التزام المؤجر هو التزام إيجابي فقط. وكل ما نذكره عن آثار الإيجار هو التفسير المعقول للإرادة المشتركة لكل من المؤجر والمستأجر، ويسري في حالة سكوت العقد، ولكن يجوز للمتعاقدين أن يدخلوا تعديلات على هذه الالتزامات بنص في العقد، فيزيدا في التزامات أحدهما أو ينقصا من التزامات الآخر، مادام ما اتفق عليه غير مخالف للنظام العام والآداب العامة كما سبق القول.

والمشرع الجزائري في هذا الصدد أشار إلى التزامات كل من المؤجر والمستأجر بصفة عامة على غرار التزامات كل من البائع والمشتري التي فصلها بعناوين واضحة، من خلال نصوص مواد القانون المدني. كما أحالنا في العديد من الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر إلى أحكام عقد البيع. وكان ذلك بصريح العبارة في نص المادة 478 من القانون المدني.

وتأسيسا لما سبق بيانه فقد اخترنا لبحثنا هذا العنوان وهو: **آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري.**

واختيار هذا الموضوع كان لأسباب عدة أهمها:

إن لهذا الموضوع أهمية ضمن اختصاصنا بصفتنا درسنا القانون الخاص، كما أنه موضوع متداول ومتجدد يحتاج لدراسة مستمرة، وظهر ذلك من خلال كثرة الإصلاحات والتعديلات التي جاء بها المشرع في ميدان الإيجار، والتي كان لها تأثير مباشر على موضوع بحثنا، وأيضا بسبب التحولات الراهنة التي عرفها مجتمعنا وقلّة السكنات بسبب انخفاض المستوى المعيشي وصعوبة تأمينها لارتفاع أسعارها وبالتالي الاعتماد أكثر فأكثر على الإيجار.

وفضلا عن ذلك فإن لهذا الموضوع أهمية كبيرة من الناحية النظرية، العلمية والعملية تتمثل كل منهم فيما يلي:

توضيح التزامات كل من المؤجر والمستأجر حتى لا يتعدى كل منهما على حقوق الآخر.

التعمق في دراسة هذا الموضوع حتى نبرز الأهمية العلمية لتحديد الآثار المترتبة عن عقد الإيجار والمتمثلة في التزامات كل من المؤجر والمستأجر.

بيان الحلول الودية لكل من المتعاقدين دون اللجوء إلى القضاء إذا لم يستلزم ذلك.

وكان الهدف من وراء هذا الموضوع إثراء المكتبة بمراجع متعلقة بآثار الإيجار ولو بجزء بسيط والمساهمة في نشر الوعي لدى المكلفين، وكذلك الرغبة في إيضاح الحلول والإشكالات التي تقع بين المؤجر والمستأجر في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، وكذلك شرح تنظيم المشرع الجزائري لآثار هذا العقد وتطبيق القواعد العامة عليه بنصوص صريحة، وتوضيح ما قد يكون في هذا التطبيق من خفاء وتبديد ما قد يثيره من شك.

ونظرا لهذه الأسباب رأينا أنه من المستحسن اختياره ليكون موضوع بحثنا، الذي سنحاول عبر مختلف مراحل دراسة المسائل المتصلة بهذا الموضوع والبحث عن إجابة للإشكالية الرئيسية والمتمثلة في:

ما هي الآثار المترتبة على عقد الإيجار باعتباره عقدا من العقود الواردة على المنفعة؟

وتنتفرع عن هذه الإشكالية إشكاليات فرعية تتمثل في:

- هل المشرع الجزائري استطاع التوفيق بين حقوق و التزامات كل طرف في هذه العلاقة التعاقدية ؟

- وهل للظروف الاقتصادية والاجتماعية تأثير على طابع هذه الالتزامات أم لا ؟

وللإجابة على هذه التساؤلات كان من الضروري إتباع المنهج التحليلي بغية تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بآثار الإيجار إضافة إلى إتباع المنهج الوصفي من أجل تعريف بعض المصطلحات وعرض وتوضيح المفاهيم المرتبطة بالموضوع. ومن أجل الإلمام بجميع جوانب الموضوع ارتأينا إلى تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين هما:

الفصل الأول: التزامات المؤجر.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر.

حيث يمكن عرض التزامات المؤجر الرئيسية في أربعة مباحث: الالتزام بتسليم العين المؤجرة، الالتزام بالصيانة، الالتزام بضمان التعرض للمستأجر و الالتزام بضمان العيوب الخفية. ومجموع هذه الالتزامات الأربعة هو الذي يؤدي إلى القول بأن المؤجر التزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

وحددنا من خلال الفصل الثاني التزامات المستأجر المتمثلة في دفع بدل الإيجار، حفظ العين وردها على الحالة التي سلمت عليها. بالإضافة إلى الأحكام الخاصة بالتنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، التي فصل المشرع في الأحكام المتعلقة بها لأهميتها العملية، كما بين علاقة المؤجر بالتنازل له عن الإيجار والمستأجر من الباطن.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع المتعلق بتحديد آثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري لم يصادفنا بحوث مخصصة ومفصلة لهذا الموضوع، وهو الأمر الذي يُمكن أن نقول من خلاله أنه موضوع جديد لم يسبق وأن تناولته الدراسات القانونية السابقة على غرار بعض المصطلحات المتعلقة به كعقد الإيجار بصفة عامة أو ضمان التعرض وغيره مما دفع بنا إلى تحليل نصوص مواد القانون المدني المتعلقة بهذا المجال لاستظهار محتوى مضمون آثار عقد الإيجار هذه.

وكان من الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا البحث عدم وجود مراجع جزائرية متخصصة في مجال التزامات كل من المؤجر والمستأجر، إضافة إلى عدم وجود دراسات سابقة في هذا الموضوع كما لا ننسى ضيق الوقت وصعوبة الموضوع في حد ذاته خاصة من الجانب الإجرائي.

خطـة

مقدمة.

الفصل الأول: التزامات المؤجـر.

المبحث الأول: تسليم العين.

المطلب الأول: أحكام التسليم.

الفرع الأول: زمانه ومكانه.

الفرع الثاني: كيفية التسليم ونفقاته.

المطلب الثاني: محل هذا الالتزام.

الفرع الأول: مقدار العين وملحقاتها.

الفرع الثاني: حكم النقص والزيادة.

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بهذا الالتزام.

الفرع الأول: هلاك العين.

الفرع الثاني: عدم هلاك العين.

المبحث الثاني: صيانة العين.

المطلب الأول: محل هذا الالتزام.

الفرع الأول: الترميمات الضرورية والتأجيرية.

الفرع الثاني: تكاليف العين وأحكام تجديدها.

المطلب الثاني: الجزاءات.

الفرع الأول: الترميمات المستعجلة.

الفرع الثاني: الترميمات الغير مستعجلة.

المبحث الثالث: ضمان التعرض.

المطلب الأول: التعرض المادي.

الفرع الأول: التعرض الشخصي.

الفرع الثاني: التعرض الصادر من الغير.

المطلب الثاني: التعرض القانوني.

الفرع الأول: التعرض الشخصي.

الفرع الثاني: التعرض الصادر من الغير.

المبحث الرابع: ضمان العيوب الخفية.

المطلب الأول: نطاق تحقق الضمان.

الفرع الأول: مفهوم العيب الخفي.

الفرع الثاني: شروطه.

المطلب الثاني: أحكام الضمان.

الفرع الأول: جزاء الإخلال بالضمان.

الفرع الثاني: تعديل أحكام الضمان.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر.

المبحث الأول: دفع بدل الإيجار.

المطلب الأول: أحكام البديل.

الفرع الأول: كيفية الدفع.

الفرع الثاني: مكان وزمان الدفع.

المطلب الثاني: ضمانات المؤجر.

الفرع الأول: الضمانات العامة.

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة.

المبحث الثاني: حفظ العين.

المطلب الأول: الاستعمال الجيد للعين.

الفرع الأول: كيفية استعمال العين.

الفرع الثاني: إحداث تغييرات.

المطلب الثاني: العناية بالعين.

الفرع الأول: سلامة العين.

الفرع الثاني: حريق العين.

المبحث الثالث: رد العين.

المطلب الأول: الأحكام العامة للرد.

الفرع الأول: نطاق الرد.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام.

المطلب الثاني: الأحكام الخاصة للرد.

الفرع الأول: حكم المصروفات.

الفرع الثاني: حكم التغييرات.

المبحث الرابع: التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.

المطلب الأول: طبيعة حق المستأجر.

الفرع الأول: حق المستأجر حق عيني.

الفرع الثاني: حق المستأجر حق شخصي.

المطلب الثاني: أحكام حق المستأجر.

الفرع الأول: ماهية هذا الحق.

الفرع الثاني: حق التنازل.

المطلب الثالث: آثار هذا الحق.

الفرع الأول: آثار التأجير الفرعي.

الفرع الثاني: آثار التنازل عن الإيجار.

الخاتمة.

الفصل الأول

التزامات المؤجر

الفصل الأول: التزامات المؤجر.

إذا كان لكل عقد التزام أساسي تدور حوله كافة الالتزامات الأخرى المتولدة عنه، فإن الالتزام الأساسي الذي ينشأ عن عقد الإيجار والمترتب في ذمة المؤجر إنما هو الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، حيث يتضح ذلك من خلال ما نص عليه المشرع في تعريفه لعقد الإيجار في نص المادة 467 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني. والتي جاء فيها بأن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. ومنه فإن الغاية من الإيجار هو التمكين من الانتفاع، وعليه فإن الالتزامات الأخرى ما هي - إن جاز القول - إلا وسائل تحقق الهدف المرجو من هذا العقد، وحتى ينفذ المؤجر التزامه الأساسي عليه. أولاً تسليم العين في حالة تصلح معها لأداء الغرض المقصود منها، والعمل على صيانتها، كما عليه أن يدفع ما قد يقع للمستأجر من تعرض أثناء انتفاعه بالعين، وعليه أخيراً أن يضمن خلو العين من العيوب الخفية، وهذه هي التزامات المؤجر المذكورة على سبيل الحصر التي سنتعرض لها في مضمون المباحث الأربعة التالية:

المبحث الأول: تسليم العين.

إن التزام المؤجر بالتسليم، يأتي قبل غيره من الالتزامات الأخرى من الناحية الزمنية، ومنه فإن المؤجر ملزم بوضع الشيء محل الإيجار تحت تصرف المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع به، بحيث لا يتصور استبعاد وضع العين تحت تصرف المستأجر بأي شرط تعاقدي، حيث أن ذلك يتعارض وطبيعة عقد الإيجار ذاته. كما يجب أن تكون العين وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها، تبعاً للاتفاق الوارد بينه وبين المستأجر أو حسب طبيعتها.

ولدراسة هذا الالتزام يستلزم عرض أحكامه ثم محله أو ما يجب تسليمه وفقاً لشروط التسليم القانونية، وفي الأخير عرض الجزاء الوارد عن الإخلال بهذا الالتزام وذلك وفقاً للمطالب التالية:

المطلب الأول: أحكام التسليم.

لقد نص المشرع على ضرورة تسليم العين المؤجرة في المرسومين التنفيذيين 147/76 و69/94، إلا أنه لم يتناول مضمون الالتزام بالتسليم، مما يجعلنا نعود إلى القواعد العامة في القانون المدني، وعلى ضوء هذه النصوص القانونية سنتعرض لدراسة هذا الالتزام، بتحديد زمان ومكان التسليم، ثم كيفية التسليم ونفقاته وذلك في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: زمانه ومكانه.

بناء على نص المادة 478 من القانون المدني، فإن المشرع أحال أحكام الالتزام بالتسليم إلى القواعد التي تحكم تسليم المبيع، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر.

أولاً: زمان التسليم.

إن زمان التسليم يستفاد من القواعد العامة التي تحدد وقت الوفاء بصفة عامة، المنصوص عليها في المادة 281 من القانون المدني والتي تنص على أنه:-

- يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين، ما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.
- يجوز للقضاة نظراً لمركز المدين ومراعاة للحالة الاقتصادية، أن يمنحوا آجالاً ملائمة للظروف، دون أن تتجاوز هذه الآجال مدة سنة وأن يوقفوا التنفيذ، مع إبقاء جميع الأمور على حالها.
- وفي حالة الاستعجال، يكون منح الآجال من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.
- وفي حالة إيقاف التنفيذ، فإن الآجال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية بصحة إجراءات التنفيذ تبقى موقوفة إلى الأجل الذي منحه القاضي⁽¹⁾.

يتم التسليم بناء على نص المادة أعلاه فوراً بمجرد انعقاد البيع حتى ولو اتفق على تأجيل التزام المشتري بدفع الثمن، ما لم يتفق المتعاقدان على ميعاد معين يتم فيه التسليم، أو كان هناك عرف يمهل البائع بعض الوقت كما هو الحال في البيوع التجارية، هذا بالنسبة لزمان التسليم في عقد البيع⁽²⁾.

¹ المادة 281 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن للقانون المدني.

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، سنة 2008، ص 270.

وإذا أردنا تطبيق هذه المادة على عقد الإيجار تبين لنا بأن تسليم المأجور يجب أن يتم بمجرد دفع الأجرة، ولكن المتعاقدين قد يتفقان على تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر بمجرد انعقاد الإيجار على أن يؤجل تسليم العين إلى ميعاد آخر⁽¹⁾.

ومنه فالأصل في التسليم وفقاً للقواعد العامة للوفاء بالالتزام يكون فور إنشاء العقد، ما لم يوجد اتفاق على ميعاد آخر يتم فيه التسليم أو كان العرف يقضي بمنح مهلة يتم فيها التسليم⁽²⁾.

وهو ما أشارت إليه المادة 281 أعلاه، فقد يتفق الطرفان على وقت معين للتسليم، وفي هذه الحالة يعمل بالاتفاق، وبهذا يتعين الوقت الذي يتم فيه التسليم في العقد ذاته.

وقد تقتضي طبيعة العين تأجيل التسليم إلى وقت لاحق، وفي هذه الحالة ينبغي مراعاة المهلة التي تقتضيها الظروف، كما لو كان معلوماً أن العين المعينة بنوعها لم تكن في حياة المؤجر وقت العقد، وأنه سيحصل عليه. فظروف العقد تقتضي التأخر إلى وقت معقول حتى يحصل المؤجر على الشيء⁽³⁾.

كما قد يكون العرف السائد هو الذي يقضي إلى تعيين ميعاد التسليم والذي قد يختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة. فبالنسبة للمنازل يقضي ببدء إيجارها في أول شهر، وفي الأراضي الزراعية بدءاً من السنة الزراعية المحددة بشهر سبتمبر، فإذا تخلف العرف أو الاتفاق، فلا مناص عندئذ من أن يكون التسليم فوراً بمجرد انعقاد الإيجار، فإذا كان هناك مستأجر آخر يشغل العين المؤجرة، وجب على المؤجر اتخاذ ما يلزم لإخراجه، وتسليم العين إلى المستأجر الجديد فوراً⁽⁴⁾.

ويراعى في ذلك بأن الأجرة أو ما يعرف ببديل الإيجار لا يستحق إلا إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وتمكن من الانتفاع بها، وعلى ذلك فإن تأخر المؤجر عن التسليم لا يلزم المستأجر بالأجرة خلال فترة التأخر حتى لو كان عدم التسليم راجعاً لسبب أجنبي، خارج عن إرادة المؤجر،

¹ جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع. الإيجار. المقالة، دراسة في ضوء التطور القانوني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2014، ص 225.

² محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع. التأمين. الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2007، ص 822.

³ توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، سنة 1984، ص 467.

⁴ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004، ص 135.

أو قوة قاهرة . وإذا اشترط المؤجر دفع الأجرة مقدما، كان له الامتناع عن التسليم حتى يستوفي الأجرة⁽¹⁾. ومنه فإن للمؤجر أيضا الحق في حبس العين والامتناع عن تسليمها حتى يستوفي الأجرة المستحقة لذلك، وذلك بالرجوع إلى قواعد البيع التي أحالنا المشرع إليها في هذا الصدد من خلال المادة 478 من القانون المدني . وفي هذه الحالة لا يلتزم المؤجر بالتسليم ما لم يدفع المستأجر البديل، وإذا تم تأجير عدة أشياء جملة، فيحق للمؤجر أن يحبسها كلها إلى أن يقبض مجموع البديل الذي أتفق على تقديمه، ويكون له ذلك حتى و إن تعين البديل الخاص لكل واحد على حده⁽²⁾.

وإذا استعمل المؤجر حقه في الحبس، فلا يجوز للمستأجر إذن أن يستولي على العين دون إذنه، وفي حالة ما إذا فعل ذلك جاز للمؤجر استرداد العين منه.

كما يجوز أيضا للمؤجر التنازل عن حقه في الحبس تنازلا صريحا أو ضمنيا، وبعد التنازل ضمنيا إذا قام المؤجر بتسليم العين برضاه إلى المستأجر، وبالتالي لا يجوز له استرداد العين لممارسة حقه في الحبس⁽³⁾.

ثانيا: مكان التسليم.

بالرجوع إلى القواعد العامة الواردة في المادة 282 من القانون المدني التي تنص على أنه: " إذا كان محل الالتزام شيئا معيننا بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك... " وعليه فإنه إذا اتفق الطرفان على مكان معين للتسليم، يكون هذا الأخير هو مكان التسليم الفعلي، فإذا كانت تلك العين موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر بنقلها إلى المكان المتفق عليه، وفي حالة ما إذا تخلف الاتفاق فإن كان الشيء معيننا بالذات فإن تسليمه يكون في المكان الذي توجد فيه العين المؤجرة وقت تمام العقد، فمثلا إذا كانت العين المؤجرة عقارا فيخضع التسليم إلى مكان وجوده، أما إذا كان الشيء

¹ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2009، ص181.

² محمد حسن منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني، وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر، ص109.

³ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص182.

معين بالذات منقولاً ولم يعين مكان وجوده وقت الإيجار، كان تسليمه في موطن المؤجر أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال⁽¹⁾.

ويكون تسليم ملحقات العين المؤجرة في المكان ذاته الذي يجب فيه تسليم العين ذاتها، وعلى ذلك يجب تسليم المفاتيح الخاصة بالمبنى والأثاث اللازمة للأماكن المؤجرة مفروشة في المكان الذي تقع فيه تلك العقارات ما لم يتفق على غير ذلك⁽²⁾.

الفرع الثاني: كيفية التسليم ونفقاته.

من المسلم به أن التسليم قد يكون فعلياً، كما قد يكون حكماً، حيث تقتضي القواعد العامة أن تكون نفقات التسليم على المدين وهو ما نصت عليه المادة 283 من القانون المدني التي نصت على أنه: "تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

أولاً: كيفية التسليم.

طبقاً لأحكام المادة 478 قانون مدني والتي تحيل أحكام تسليم الإيجار إلى أحكام تسليم البيع، يتضح لنا أن التسليم يكون على شكلين :

فأما أن يكون التسليم فعلياً، وذلك بوضع العين تحت تصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق⁽³⁾، ولو لم يتسلمه تسليمياً مادياً ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المؤجر⁽⁴⁾. فالتسليم الفعلي للعقار يتم بإخلائه والخروج منه وتسليمه غرفة إلى المستأجر ثم تسليم مفاتيحه إليه، وإذا كان منقولاً يتم تسليمه بالمناولة اليدوية أو بوضعه أمام المستأجر، فإذا كان الشيء المؤجر حيوان يكون التسليم بأن يمسك برأسه ويقدمه للمستأجر⁽⁵⁾.

¹ محمد كمال مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الخامس، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر، ص112.

² عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص137.

³ جواد كاظم جواد سمس، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، منشورات زين الحقوقية، دون بلد و سنة نشر، ص144.

⁴ المادة 367 من القنون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

⁵ محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2004، ص309.

وإما أن يكون بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر، وهذا هو التسليم الحكمي، ويعد عملاً قانونياً لا عملاً مادياً، وقد تكون العين موجودة تحت يد المستأجر من قبل لسبب ما، كما لو كانت بين يديه على أساس الوديعة أو العارية ثم يبرم الإيجار، أو أن تكون في حيازته بمقتضى إيجار سابق ثم يجدد الإيجار، فيتم التسليم هنا بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن تبقى العين في حيازة الأخير باعتباره مستأجراً لها⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يشترط حتى يتم التسليم على النحو السابق أن يحرر به محضر، وتكون فائدته لحسم أي نزاع قد ينشأ حول تنفيذ هذا الالتزام عند بداية الإيجار أو عند انتهاء العقد وتنفيذ المستأجر لالتزامه بالرد، فتحرير محضر بذلك يفيد المؤجر باعتباره دليلاً على قيامه بالتنفيذ، ويسمح له بالتأكد من مشتملات العين وملحقاتها عند الرد. كما أنه يفيد أيضاً المستأجر عند رده للعين في نهاية الإيجار حيث يبين على وجه الدقة ما يجب عليه رده وبصفة خاصة إذا كانت الأشياء قد سلمت إليه في حالة غير حسنة، إذ في حالة تخلف هذا المحضر يفترض أنه تسلمها في حالة حسنة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك⁽²⁾.

أما إذا كان تحرير هذا المحضر متفقاً عليه بين الطرفين فإنه يصبح التزاماً على عاتق كل منهما ويجوز لكل واحد منهما أن يمتنع عن التسليم أو التسلم إذا امتنع الآخر عن القيام بواجبه في عمل المحضر. كما يجوز لكل منهما أن يلجأ للقضاء ليطلب تعيين خبير يقوم بجرد العين وحصر ملحقاتها وإثبات حالتها.

بالنسبة لنفقات تحرير هذا المحضر فإنها تكون على المؤجر عندما يكون متفقاً عليه أو كانت طبيعة الأشياء تقتضي ذلك، أما إذا لم يوجد اتفاق فيرى البعض أن تكون هذه النفقات مناصفة بين المؤجر والمستأجر على أساس ما يحققه المحضر من فائدة لكل منهما. في حين يمكن أن يتحملها المستأجر وحده على اعتبار أنها تدخل في مصروفات عقد الإيجار التي يتحملها هو. كما يمكن

¹ توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 465.

² تنص المادة 2/476 و 3 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن للقانون المدني: "... تتم معاينة الأماكن وجاهاً بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار.

غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس."

أن تكون النفقات على عاتق من طلب إجرائه، فمجرد الطلب يعني أن عمل المُحضر يكون في صالح طالبه.

والواقع أن تحرير المحضر في الحالات التي تستلزم ذلك إنما يعد متمما للالتزام المؤجر بالتسليم، وعلى ذلك يتحمل المؤجر وحده هذه النفقات باعتبارها داخلة في صميم التزامه بذلك، هذا ما لم يتفق على غير ذلك⁽¹⁾.

ثانياً: نفقات التسليم.

لم يرد نص لا في أحكام البيع ولا الإيجار بخصوص هذه المسألة، ولذلك يجب الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة والتي تقضي أن تكون نفقات التسليم على عاتق المدين بها ما لم يكن هناك اتفاق بقضي بخلاف ذلك، (المادة 283 قانون مدني). والمدين في عقد الإيجار هو المؤجر وعلى ذلك إذا وجد اتفاق بين المتعاقدين يحدد من الذي يتحمل نفقات التسليم طبقاً لهذا الاتفاق . أم إذا تخلف وجب تطبيق العرف إن وجد⁽²⁾، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف، تحمل المؤجر نفقات التسليم لأنه هو المدين به، وتشمل هذه النفقات كل ما يلزم لوضع العين تحت تصرف المستأجر وإعلامه بذلك فتدخل فيها مصروفات نقل العين المؤجرة إلى المكان الذي يجب أن يتم فيه التسليم، ونفقات مقاسه إذا كان أرضاً زراعية واحتاجت هذه الأرض إلى قياس، ونفقات إرسال مفاتيح الدار . ومثالها ما قد يكون لازماً للإفراج عن الشيء المؤجر من رسوم جمركية ، وفي حالة ما إذا كان محضر التسليم لازماً، التزم المؤجر بنفقات هذا المحضر ، أما إذا لم يكن واجبا وطلبه المستأجر تحمل هذا الأخير نفقات المحضر . وإذا كانت العين المؤجرة واجبة التسليم في مكان معين، فإن نفقات انتقال المستأجر إلى هذا المكان تدخل في التسليم لا التسليم و بالتالي يلتزم بها المستأجر لأنه ملزم بالتسليم، وأيضاً يتحمل مصروفات رد العين المؤجرة إلى المؤجر بعد انتهاء الإيجار، فهو الملتزم بالرد⁽³⁾.

المطلب الثاني: محل الالتزام.

حتى يكون التسليم صحيحاً فإن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة ذاتها والتي تم الاتفاق عليها مع جميع الملحقات الضرورية للعين ، وهو ما يعرف بمحل التسليم أو ما يجب على المؤجر

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، 180.

² رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص 183.

³ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 161.

تسليمه، ولدراسته يجب تحديد مقدار العين وملحقاتها ومن ثم حكم النقص والزيادة وهو ما سنعالجه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: مقدار العين وملحقاتها.

تمثل العين المؤجرة محل الالتزام التي يلتزم المؤجر بتسليمه إلى المستأجر، وبالتالي يجب أن يكون هذا المحل موجودا، ممكنا، معيناً، كما يجب وصفه وصفا دقيقا في العقد.

أولاً: مقدارها

مما سبق ذكره فإن تسليم العين المؤجرة يسري عليها ما يسري على تسليم المبيع من أحكام، ولتحديد مقدار العين يجب الرجوع إلى نص المادة 365 من القانون المدني المتعلقة بأحكام البيع والتي تقضي بأنه إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع، كان البائع هنا مسؤولاً عما ينقص هذا المقدار بحسب ما يقضي به العرف⁽¹⁾.

وعليه فإن على المؤجر أن يسلم للمستأجر نفس العين المؤجرة بنفس القدر المعين في هذا الإيجار. ومنه فالمؤجر يلتزم بتسليم الشيء المتفق عليه في العقد ولا يجوز له تسليم شيء آخر، حتى وإن كان أفضل منه إلا إذا وافق المستأجر على ذلك، وبالتالي لا يعد المؤجر منفذاً لالتزامه إذا عرض على المستأجر عينا أخرى غير التي عينها في العقد. وأيضاً لا يجوز للمستأجر أن يضع يده على عين أخرى (يملكها أو يحوزها المؤجر) غير التي استأجرها وعينت في العقد إلا إذا اتفق على غير ذلك⁽²⁾.

إن تحديد العين المؤجرة، يختلف باختلاف الشيء الذي يلزم تسليمه، فإذا كانت شيء معين بالنوع، فإنه يجب أن تسلم العين بنوعها وبقدر درجة جودتها وفقاً لما هو متفق عليه، وفي حالة ما لم يتفق على درجة الجودة فيمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، فإذا لم يكن ذلك فيجب تسليم العين من صنف متوسط الجودة.

¹ المادة 365 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² سعد مبارك وآخرون، الموجز في العقود المسماة بالبيع، الإيجار، المقاول، العاتك لصناعة الكتاب للنشر، القاهرة، سنة 2007، ص 261.

وإذا كان المبيع شيئاً معيناً بالذات فإنه يجب على المؤجر تسليم ذات الشيء المنفق عليه، فإذا انفق المؤجر والمستأجر على تسليم عين أخرى فتكون بصدد تجديد الالتزام بتغيير المحل⁽¹⁾.

ثانياً: ملحقاتها

قد يحصل في بعض الأحوال أنه لا يمكن الانتفاع بالعين المؤجرة دون ملحقاتها، ومن هنا فإن المؤجر يلتزم بتسليم هذه الملحقات، وبالتالي فهي كل ما اتخذ بصفة دائمة لاستعمال المأجور طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف وقصد المتعاقدين، ويتم تحديد هذه الملحقات بالاتفاق بين المتعاقدين، وإذا لم يتفقا على ذلك فإن المحكمة هي التي تتولى تحديدها مستندة بمجموعة من الاعتبارات منها العرف. من الأمثلة على الملحقات لو كان المأجور منزلاً، فإن من ملحقاته تتمثل في الحديقة، الكهرباء، أجهزة الماء، الدواليب المثبتة في الجدران، وغير ذلك. وإذا كان المأجور أرضاً زراعية فإن من ملحقاته السواقي ومخازن المحاصيل وغيرها، وفي كل الحالات يجب أن يبين العقد طبيعة الملحقات⁽²⁾.

الفرع الثاني: النقص والزيادة

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة كما هي معينة بالعقد، ولكن كثيراً ما يحدث نقص أو زيادة في هذا المقدار.

وفقاً لنص المادة 477 من القانون المدني فإنه إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون صالحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر وفقاً لنص المادة 365 من نفس القانون، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الأمر ذلك. ومن خلال نص المادة 477 يتعين التفرقة بين الحالتين التاليتين:

أولاً: تقدير البديل جملة

يتم التأجير ببديل إجمالي، وذلك مع بيان مقدار العين دون بيان للبديل المقابل لكل وحدة من وحداته، وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر طلب تخفيض البديل مقابل ما وجد من عجز عن

¹ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003، ص 378.

² جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص 226.

القدر المحدد للعين⁽¹⁾. وفي هذه الحالة فقد أعطي للمستأجر الحق في فسخ العقد أو الإبقاء عليه ودفع الأجرة المتفق عليها، فإذا كان عقد الإيجار قد ورد على عمارة بين ستة عشر شقة سكنية وكان مقدار الأجرة فيها ستة عشر ألف دينار سنويا، غير أنه بسبب بعض التعديلات في العمارة الجديدة، أصبحت خمسة عشر شقة، فإن الأجرة سميت في العقد ستة عشر ألف يلتزم المستأجر بدفعها. ومنه فإنه يجوز له أن يطلب فسخ العقد إلا إذا كان هناك اتفاق خاص بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك⁽²⁾. أما إذا لم يكن هناك اتفاق، وتجاوز النقص ما يتسامح فيه بحسب العرف الجاري في التعامل، أي إذا كان في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد حتى ولو كان قد سبق له وأن تنازل عن هذا الحق⁽³⁾ (المادة 477 قانون مدني).

كما يجب أن يبلغ هذا النقص حدا من الجسامة حتى يتمكن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما لحقه من ضرر من جراء هذا النقص، فليس من الضروري أن يكون إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من العين، ذلك لأنه قد يكون الضرر أكثر أو أقل من ذلك. ويرجع السبب في عدم إنقاص الأجرة إلى أن النقص في هذه الحالة يعتبر وصفا لا أصلا، والوصف لا يقابله شيء من الأجرة⁽⁴⁾.

أما إذا ظهرت زيادة في العين، فلا أثر للزيادة في البديل وعلى المستأجر أن يدفع البديل المسمى، فإذا كان عقد الإيجار قد ورد على عمارة من ستة عشر شقة سكنية وكان مقدار الأجرة فيها ستة عشر ألف دينار سنويا، غير أنه بسبب بعض التعديلات في العمارة الجديدة أصبحت سبعة عشر شقة، فإن الأجرة سميت في العقد وهي ستة عشر ألف دينار، يلتزم المستأجر بدفعها حتى في حالة الزيادة.

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 809.

² عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2009، ص 283.

³ أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، الطبعة الثانية، دار العدالة، القاهرة، دون سنة نشر، ص 604.

⁴ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 809.

كما يبرر اقتضار حق الفسخ بالمستأجر، وعدم إعطاء المؤجر خيار فسخ العقد في حالة الزيادة يرجع إلى كون العين كانت بيده قبل العقد، ومنه يفترض به معرفتها والتحقق من المقدار المسلم إلى المستأجر⁽¹⁾.

إلا أنه يمكن الإشارة في هذه النقطة إلى أن المشرع ربما أغفل نية المؤجر وهي عدم علمه بهذه الزيادة قبل إبرام العقد مع المستأجر، وهو الشيء الذي قد يثير نوع من التساؤل هل يسقط حق المؤجر في حالة الزيادة حتى وإن كانت نيته سليمة وكانت هناك زيادة معتبرة في العين المؤجرة أم لا؟

ثانياً: تقدير البديل بسعر الوحدة.

لقد جعل المشرع لزيادة العين المؤجرة أو نقصها أثراً على مقدار البديل، حيث نصت المادة 2/365 المتعلقة بأحكام البيع وبعد إسقاطها على عقد الإيجار وفقاً لنص المادة 478 فإنه إذا تبين أن قدر الشيء المؤجر يزيد عما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدر بحسب الوحدة وجب على المستأجر إذا كانت العين غير قابلة للتقسيم، أن يدفع بدل زائد إلا إذا كانت الزيادة فاحشة. ففي هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ العقد، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

ولعل السبب في تأثير زيادة العين أو نقصها هو أن القدر فيها يعتبر أصلاً لا وصفاً. وبالتالي هذه الزيادة لا تعتبر وصفاً وكذلك الحال في حالة النقص. فلو استأجر شخص عشرة غرف في فندق بأجرة مقدارها خمسون ديناراً للغرفة الواحدة، ولم يتسلم إلا ثمانية غرف، فله أن يفسخ العقد أو أن يدفع بدل الغرف المستحقة فعلاً فقط، ويطبق نفس المبدأ في حالة الزيادة في المأجور لأن الزيادة أو النقصان قد تضر بالمنفعة التي يسعى إليها المستأجر⁽²⁾.

كما أن حق المستأجر في طلب الفسخ وحق المؤجر في المطالبة بتكملة البديل مقيدان بقيدتين ألا وهما:-

- لا يجوز لكل منهما طلب إنقاص الثمن أو فسخ العقد أو تكملة الثمن، إلا إذا ثبت أن للنقص أو الزيادة قدراً من الأهمية لو كان يعلمها كل من المؤجر والمستأجر لما أبرم العقد.

¹ عباس العبودي، المرجع السابق، ص 283.

² جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 227.

- وجوب رفع دعوى إنقاص الثمن أو تكملته قبل مضي سنة من وقت تسليم العين تسليمًا فعليًا⁽¹⁾.

يمكن الإشارة في الأخير وبعد معرفة محل التزام التسليم أو ما يجب على المؤجر تسليمه، إلى الحالة التي يجب أن تسلم عليها العين، حيث يجب أن تسلم العين وملحقاتها في حالة تصلح لان تفي بما أعدت له من منفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو طبيعة العين (المادة 1/476). ويرجع تحديد هذه المنفعة إلى العقد الذي يبين ما إذا كان القصد من إيجار المبنى مثلا هو لاستعماله للسكن أو لمزاولة مهنة معينة أو لأي غرض آخر، فإذا لم يبين العقد هذه المنفعة اعتبرت المنفعة المقصودة هي التي تتفق مع طبيعة العين المؤجرة⁽²⁾.

المطلب الثالث: جزاء الإخلال بهذا الالتزام.

إذا امتنع المؤجر عن القيام بالتزامه بالتسليم، فلي ذلك إما أن يكون راجعا لسبب أجنبي خارج عن إرادته كما لو هلكت العين المؤجرة بسبب قوة قاهرة لا يد له فيها، وإما أن يكون عدم التسليم لا يرجع لهلاك العين المؤجرة وإنما لأسباب أخرى، وفي جميع هذه الحالات يكون المؤجر معرض لجزاءات خاصة لكل منهما وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرعين التاليين:-

الفرع الأول: حالة هلاك العين.

إن هلاك العين قد يكون نتيجة خطأ أحد المتعاقدين، وقد يكون بقوة قاهرة وقد يكون هلاكا كلياً أو جزئياً (المادة 481 قانون مدني).

فإذا كان الهلاك أو التلف بفعل المؤجر، فإنه يترتب على ذلك إخلاله بالتزامه بالتسليم حيث أن الالتزام بالتسليم هو التزام بتحقيق نتيجة فيكون المؤجر مسؤولاً عن عدم إتمامه في موعده ما لم يثبت السبب الأجنبي. ويكون للمستأجر في هذه الحالة إما المطالبة بالتنفيذ العيني إذا كان

¹ المادة 366 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² احمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الطبعة الثالثة، دون دار وبلد نشر، سنة 2014، ص149، 148.

ممكنا، كما لو كان هلاك العين هلاكا جزئيا مع المطالبة بإصلاحها على نفقة المؤجر⁽¹⁾، وهو ما نصت عليه المادة 481⁽²⁾.

ويكون ذلك بإخبار المؤجر على التسليم بحكم قضائي. كما يجوز للمستأجر الالتجاء إلى القضاء المستعجل لطلب حكم بتسليمه العين المؤجرة إذا كان هناك وجه للاستعجال.

وإذا لم يتم المؤجر بالإصلاحات المطلوبة رغم اعذاره، يحق للمستأجر أن يطلب ترخيصا من القضاء بإجراء هذه الإصلاحات على نفقة المؤجر، ويمكن القيام بذلك دون إذن من القضاء في حالة الاستعجال⁽³⁾.

كما له إنقاص الأجرة إذا تسلم المستأجر العين، واتضح له أنه في حالة لا تصلح لاستقاء المنفعة المقصودة منها استقاء كاملا، ويجوز له إذا لم يجد سبيلا فسخ العقد، أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع. ويبرر هذا الحكم بكون الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الانتفاع كاملا أنقصت الأجرة بقدر نقص الانتفاع⁽⁴⁾.

كما يكون له المطالبة بالفسخ والتعويض عن الضرر الذي أصابه، إذ ليس من الضروري أن تجيبه المحكمة على طلبه، فالأمر جوازي للمحكمة، فلها أن تقضي بالفسخ، وله أن تمنح المؤجر مهلة حتى يقوم بتنفيذ التزامه، وهذا كله ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة⁽⁵⁾.

وإذا كان الهلاك أو التلف بفعل المستأجر، وجب عليه التعويض ويستحيل معه تنفيذ التزام المؤجر بالتسليم بفعل الدائن فينقضي التزامه وينقضي التزام المستأجر المقابل بدفع الأجرة ويفسخ العقد بقوة القانون.

¹ نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 387.

² تنص المادة من القانون 07-05 على ما يلي: "...إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئيا، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يتم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار."

³ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 825.

⁴ عباس العبودي، المرجع السابق، ص 284.

⁵ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 826.

أما إذا كان هلاك العين بقوة قاهرة بحيث يستحيل معها التنفيذ، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد دون المطالبة بالتعويض، بل يمكنه فقط المطالبة باستقاء بدلات الإيجار المدفوعة مسبقاً⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حالة عدم هلاك العين.

رأينا فيما سبق أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها تسليمًا يتمكن المستأجر بمقتضاه من الانتفاع بالعين المؤجرة دون عائق وأن يتم ذلك في الزمان والمكان الواجبين. وعلى ذلك يكون المؤجر مخلاً بالتزامه بالتسليم، إذا هو سلم جزء من العين فقط أو امتنع عن تسليم الملحقات، أو سلم العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع بها، أو كان من شأنها تعريض صحة المستأجر أو من يعيشون معه للخطر، أو لعدم قيامه بما تقتضيه العين من إصلاحات قبل التسليم في المكان المحدد.

ففي كل هذه الحالات لا يعد المؤجر مخلاً لالتزامه بالتسليم، وعلى ذلك فإن للمستأجر أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض⁽²⁾، حسب ما جاء في مضمون المادة 1/119 قانون مدني التي نصت على ما يلي: "في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين...".

أولاً: التنفيذ العيني: إذا لم يوفي المؤجر بالتزامه بالتسليم على النحو المقدم، يكون للمستأجر طلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً، ويكون ذلك بإجبار المؤجر على التسليم بحكم قضائي.

فإذا كان هذا التسليم غير ممكن إلا إذا قام به المؤجر بنفسه، كما لو كان الشيء المؤجر منقولاً لا يعلم مكانه سواه، جاز للمستأجر طلب الحكم على المؤجر بغرامة تهديدية لإكراهه على التسليم⁽³⁾.

كما يجوز للمستأجر الالتجاء على القضاء المستعجل لطلب الحكم بتسليمه العين، إذا كان يخشى من فوات الوقت وذلك إذا كان بيده عقد الإيجار وكان ميعاد التسليم فيه محددًا بطريقة لا تدع مجالاً للشك أو الغموض. ويشترط للحكم بالتنفيذ العيني ألا يحول دونه حق للغير، كأن يكون الشيء المؤجر في يد شخص لا ينفذ الإيجار في حقه أو في يد مستأجر مفضل على طالب التنفيذ، لأنه لا يمكن تنفيذ الحكم بالتسليم في مواجهة من لا ينفذ الإيجار في حقه، ويراعى أنه إذا

¹ نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 387.

² عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 144.

³ توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 470.

قام المؤجر بوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر في الوقت المحدد لذلك ولكن في حالة لا يصلح معها للانتفاع بالمقصود، فللمستأجر الحق في المطالبة بتهيئة الشيء لهذه المنفعة المقصودة وأن يجبره على القيام بالإصلاحات اللازمة لذلك وبشرط ألا يكون في ذلك إرهاب للمؤجر⁽¹⁾، وإذا لم يقم المؤجر بالإصلاحات المطلوبة رغم اعذاره، حق للمستأجر أن يطلب ترخيصاً من القضاء بإجراء هذه الإصلاحات على نفقة المؤجر، وفي حالة الاستعجال يكون هذا الحق دون إذن من القضاء، وإذا وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر ولكن في مكان غير المكان الواجب تسليمه فيه، كان للمستأجر أن يطلب نقله إلى المكان المتفق عليه في العقد⁽²⁾.

ثانياً: **إنقاص الأجرة:** إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وأتضح له أنها في حالة لا يصلح لاستقاء المنفعة المقصودة منها استقاء كاملاً، جاز له إذا لم يجد مسوغاً من فسخ العقد، أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع. لأن الأجرة تقابل الانتفاع، فإذا تعذر الانتفاع سقطت الأجرة، وإذا لم يكن الانتفاع كاملاً انقضت الأجرة بقدر نقص الانتفاع، حسب نص المادة 477 سالفه الذكر. ويراعى أنه إذا تأخر المؤجر في تسليم العين المؤجرة عن الوقت المحدد للتسليم، سقطت عن المستأجر الأجرة مدة التأخير، ومن ناحية أخرى قد يُحرّم المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر على نحو جزئي ويقبله على هذا النحو رغم نقص المقدار المتفق عليه، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر طلب إنقاص الأجرة⁽³⁾.

ويلاحظ أنه ليس للمستأجر أن يجمع بين طلب إنقاص الأجرة وطلب الفسخ، ولكن إذا طلب إنقاص الأجرة، فإن ذلك لا يمنعه من طلب الفسخ بعد ذلك متى تحقق من أن الانتفاع بالعين المؤجرة يستحيل كلياً، ويجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني مع إنقاص الأجرة عن المدة التي انقضت⁽⁴⁾.

ثالثاً: الفسخ: للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار بعد إعدار المؤجر إذا لم يقم بهذا الأخير بتسليم العين تسليمًا صحيحاً.

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 186.

² عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 142.

³ عباس لعبودي، المرجع السابق، ص 284.

⁴ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 188.

وللمستأجر طلب الفسخ أيا كانت صور إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم، ولا عبء بما إذا كان عدم قيام المؤجر بالتزامه هرجاء إلى فعل المؤجر نفسه أو إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، ففي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ويلاحظ أنه إذا كان للمستأجر طلب فسخ العقد، فليس من المحتم أن تجيبه المحكمة على طلبه، فالأمر جوازي للمحكمة، فلها أن تقضي بالفسخ ولها أن تمنح المؤجر مهلة حتى يقوم بتنفيذ التزامه، وهذا كله ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة⁽¹⁾.

رابعاً: التعويض: للمستأجر الحق في طلب التعويض من المؤجر عن الضرر الذي أصابه نتيجة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بتسليم العين المؤجرة، ويجوز مع الحكم بالتنفيذ العيني أو الفسخ إلزام هذا الأخير بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المستأجر بسبب الإخلال بالتزامه حسب المادة 182 قانون مدني، حيث يعادل هذا التعويض ما لحقه من خسارة و مفاته من كسب⁽²⁾.

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 826.

² محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 180.

المبحث الثاني: صيانة العين.

من بين الالتزامات التي تلقى أيضا على عاتق المؤجر الصيانة، حيث رأينا فيما تقدم أنه على المؤجر أن يُسلم العين وملحقاتها إلى المستأجر في حالة تصلح معها لأداء الغرض المقصود منها. فهذا الالتزام لا يقف عند مرحلة التسليم، إنما هو التزام مستمر دائم طوال مدة الإيجار، فحين يحدث خلل في العين فإن ذلك الخلل من شأنه أن يعكس أو يمنع انتفاع المستأجر وبالتالي يجب على المؤجر أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:-

المطلب الأول: محل الالتزام.

يتعهد المؤجر من خلال هذا الالتزام بصيانة العين لتبقى على الحالة التي سلمت بها، كما يقوم في أثناء الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية الخاصة بالمستأجر وفقا لما أقره المشرع في نصوص المواد 479 إلى 482 قانون مدني. وسنعالج من خلال هذا المطلب كل من الترميمات الضرورية و التأجيرية وكذا التكاليف المقررة لهذه الترميمات وذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الترميمات الضرورية و التأجيرية.**أولا: الترميمات الضرورية.**

يلتزم المؤجر بأن يضمن للمستأجر انتفاعه بالعين المؤجرة وملحقاته انتفاعا كاملا، وبالتالي على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية التي تتصل بالعين ذاتها، حتى تكون صالحة لأداء المنفعة المقصودة من استئجارها وفقا لما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 147/76⁽¹⁾، و المادة 2/7 من المرسوم 69/94⁽²⁾، و دون القيام بالترميمات الخاصة بالمستأجر، المادة 2/479

¹ تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 17 على ما يلي: " ...وأن تقوم (أي المصلحة المؤجرة) بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حتى تظل صالحة للسكنى..."

² تنص المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليها في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93، الجريدة الرسمية، العدد 17 على ما يلي: "...صيانة المحلات لإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر..."

قانون مدني، وكذلك ما قضت به المحكمة العليا من خلال القرار رقم 127981 المؤرخ في 1995/10/16*، ومن أمثلة هذه الترميمات الضرورية وفقا لما نصت عليه المادة 18 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 147/76 ما يلي:-

- إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح.
- ترميم الجدران الحاملة وهيكل بنايات وكذلك الواجهات.
- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية.
- تصريف مجاري المياه الفذرة.
- إصلاح المصاعد.
- إصلاح السلالم، وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة.
- تجصيص الواجهات وتبييضها.
- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية.
- كافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع أو التنظيم.

ومن الملاحظ في هذه المادة أن المشرع ذكر أعمال الصيانة هذه التي تقع على عاتق المؤجر على سبيل المثال لا الحصر، وهو الأمر كذلك بالنسبة لما جاء في نص المادة 3/479 قانون مدني⁽¹⁾.

والترميمات الضرورية إما أن تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو ضرورية للانقاع بها على الوجه المقصود من العقد، ويلحق بها التكاليف المقررة على العين مثل الرسوم والضرائب.

وفي هذا الصدد يجب التمييز بين الترميمات الضرورية لحفظ العين وبين الترميمات الضرورية للانقاع بالعين، فالأولى ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك، كتنقية أساسات

* يقضي قرار المحكمة العليا رقم 127981 المؤرخ في 1995/10/16: "من المقرر قانونا أنه على المؤجر أن يتعهد صيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية.

ولما ثبت أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبئ الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض." (القانون المدني في ضوء الممارسات القضائية، طبعة 2008/2007 منشورات الحلبي، الجزائر، ص125).

منزل مهدد بالانهيار لضعف أساساته، أو ترميم تصدع حدث في جدران المنزل أو في سقفه. وهذه الترميمات تتميز بطابع الاستعجال لضرورتها لحفظ العين من الهلاك، ولهذا السبب فإن القيام بها ليس التزاما على المؤجر فحسب، بل حق له أيضا لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من مباشرتها، وهي لها طابع الاستعجال أيضا بحيث يستطيع هذا الأخير أن يقوم بها دون حاجة إلى ترخيص من القضاء،⁽¹⁾ (المادة 2/480 قانون مدني). والنوع الثاني من الإصلاحات الضرورية هو ما يكون لازما لا لحفظ العين من الهلاك وإنما للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد، ويشترط ألا تكون هذه الترميمات بسطة و إلا دخلت في الترميمات التأجيرية. وقد ضرب المشرع أمثلة على الإصلاحات الضرورية التي يتحملها المؤجر كالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو تبييض ومن الأمثلة التي تعطي على ذلك أيضا إصلاح المصعد أو السلم⁽²⁾، وفقا لما نصت عليه المادة 18 سابقة الذكر.

ثانيا: الترميمات التأجيرية.

إن الترميمات التأجيرية هي الإصلاحات البسيطة في العين المؤجرة التي يقتضيها الاستعمال العادي لها، وإن كانت ضرورية للانتفاع بالعين إلا أنها بسيطة جرى العرف على أن يقوم بها المستأجر ومن ثم لا يلتزم بها المؤجر، ومثالها إصلاح صنابير المياه وزجاج النوافذ وأقفال الأبواب ومفاتيح الكهرباء... إلخ. وأساس التزام المستأجر بتلك الترميمات التأجيرية دون المؤجر، أنها ترجع في الغالب إلى إهمال المستأجر⁽³⁾.

وكما سبق الذكر فإن إصلاح العين وصيانتها حق للمؤجر، فالقيام بأعمال الصيانة الضرورية ولو لم تكن مستعجلة، حق للمؤجر لأن من شأنها المحافظة على العين من الهلاك أو التلف. وبالتالي لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بهذه الأعمال ولو ترتب على ذلك إخلال بانتفاعه من العين، بل يجوز للمؤجر إخلاء العين المؤجرة أو هدمها أو إعادة بنائها متى تطلبت هذه الأعمال ذلك (المادة 1/482 قانون مدني)، ولكن ينبغي على المؤجر أن لا يتعسف

¹ سمير عبد السيد تنغو، عقد الإيجار (الإيجار بوجه عام، إيجار الأماكن، إيجار الأراضي الزراعية) طبعا للأحكام القانون المدني وأحدث القوانين، طبعة جديدة 1998/1997، منشأة المعارف للتوزيع، مصر، سنة 1998 ص137.

² أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 1999، ص258.

³ أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص162.

باستخدام هذا الحق، فيختار الأوقات والطرق الغير مناسبة لممارسة هذا الحق بهدف الإضرار بالمستأجر⁽¹⁾.

نلاحظ مما سبق ذكره أن المشرع لم يحدد المتسبب في الأضرار المؤدية للصيانة، وحتى بالرجوع إلى القواعد العامة من القانون المدني، فإنه نص في المادة 479 منه على إلزام المؤجر بضرورة صيانة العين المؤجرة لتبقى صالحة للانتفاع بها دون أن يحدد المتسبب في تلك الأضرار، سواء كانت راجعة إلى قوة قاهرة، أو بفعل الغير، أو المؤجر أو المستأجر.

ثالثاً: صيانة الأجزاء المشتركة:

إن صيانة الأجزاء المشتركة فهي تعود لما ورد في نظام الملكية المشتركة المحدد في الفصل الرابع من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007⁽²⁾.

حيث أن هذا النظام يحدد الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسيير الأملاك. (المادة 1 من المرسوم 666/83) ويفرض هذا النظام حينها توزيع عمارة أو مجموعة عمارات على العديد من الأشخاص على شكل حصص لكل منهم حصة خاصة ونصيب من الأجزاء المشتركة.

والمستأجر هنا يعتبر شخص يشغل حصة من عمارة جماعية أو فردية بواسطة عقد إيجار مع المؤجر وعن طريق دفع بدل الإيجار والأعباء، كما يشارك في جميع أعمال الجمعية وله الحق في الأداء بصوت تداولي عندما يخص جدول أعمال الجمعية.

والجمعية في إطار الملكية المشتركة هي التي تكفل جماعة الشركاء في الملكية بإدارة وتسيير العمارة أو المجمع السكني طبقاً للمادتين 14 و15 من المرسوم 666/83⁽³⁾. حيث تتولى هذه الجمعية إدارة العمارة والمحافظة عليها وكذا تسيير الأجزاء المشتركة مع اتخاذ جميع الاحتياطات الضرورية بذلك.

¹ علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2006، ص 279.

² أمر 75-58 المؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78.

³ المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية، العدد 17.

وتجتمع هذه الجمعية باستدعاء من متصرف العمارة على الأقل مرة كل سنة التي تتبع نهاية النشاط السنوي في كل وقت بناء على طلب من الشركاء من الملكية، المادتين 19 و20 من المرسوم 666/83. لا تتداول إلا المسائل المسجلة في جدول الأعمال يصادق على قرارات الجمعية حسب أهمية المسائل المطروحة بالتصويت حسب الأشكال بالأغلبية البسيطة أو بأغلبية ثلثه بالإجماع.

ومن واجبات الشريك في الملكية مستأجرا كان أو مالك حقيقي:-

- احترام حقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحافظة عليه.
- المشاركة في التسيير الجماعي للملكية المشتركة في إطار مالي وتنظيمي وذلك ب:
 - 1/ تعيين المتصرف والمشاركة في أجرته.
 - 2/ دفع تكاليف الصيانة والمحافظة على الأجزاء المشتركة.
 - 3/ الاستعمال الملائم والمحافظة على الأجزاء المشتركة.
 - 4/ الصيانة والمحافظة على الأجزاء الخاصة.
 - 5/ احترام القرارات المتخذة من طرف الجمعية⁽¹⁾.

وبالتالي فإن الإخلال بالالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للعمليات الجماعية التي نظمها المرسوم التنفيذي 666/83 سابق الذكر. وفي حالة رفض الشركاء تسديد الأعباء، يمكن رفع دعوى قضائية لإلزامهم بالتنفيذ العيني.

ومن خلال ما سبق فإن الخدمات المشتركة يقصد بها كل ما يتعلق ب:-

- نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي، ودرجه ومصعده.
- نفقات تأمين المياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد ونفقات الصيانة والإصلاحات المتعلقة بأجهزتها وتمديداتها.
- أجر البواب الموازي للحد الأدنى للأجور، بالإضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والتعويضات القانونية و الاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي⁽²⁾.

¹ سهام رزقي ونجوى أمدور، عقد إيجار السكنات في د بيان الترقية العقارية والتسيير العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة تقني سامي، عون تسيير عقاري، قالمه، سنة 2004/2007، ص 51/53.

² رابح غسان و راشد طقوس، شرح قانون الإيجارات الجديد مع كافة تعديلاته، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2002، ص 55.

وهذا يعني أنه لكي يترتب على المستأجر تحمل قسطه من الخدمات يجب أن يستفيد منه، وإلا انتفى حق المؤجر بمطالبته بما يعود عليه من نفقات وهذا ما سنبينه فيما يلي من خلال هذا المثال: استأجر (أ) كما يتبين من عقد الإيجار محلا الأزهار يقع بمحاذاة البناء المشيد (عمارة) بحيث لا يستفيد من الدرج و المصعد والتيار الكهربائي وقد ضل يشغل العين خلال أعوام ويدفع بدل إيجار المحل فقط وإذا بالمؤجر (ب) يستفيق من سباته ويطلب المستأجر ببديل الخدمات عن السنوات التي مضت وحددها عشوائيا. فهل هذه الشروط متوافرة في العقد؟⁽¹⁾

واضح من عقد الإيجار أن العين عبارة عن محل لبيع الزهور يقع خارج البناء، على محاذاة الرصيف وبالتالي فهو لا يستفيد من التيار الكهربائي لمدخل البناء والدرج والمصعد كونه غير معني بها كليا، إذ لا دخل له بمدخل البناء ودرجه ومصعده وبالتالي لا دخل له بالتيار الكهربائي الذي يغذيها أما المياه الباردة والساخنة وتأمينها من قبل المؤجر فهي بدورها لا يستفيد منها المستأجر حيث لا تبريد ولا تدفئة في محله.

وهذا يعني أنه كي يترتب على المستأجر تحمل قسطه من الخدمات أن يستفيد منها، وإلا انتفى حق المؤجر بمطالبته بما يعود عليه من نفقات. وكننتيجة لا حق للمؤجر لمطالبته بها⁽²⁾.

الفرع الثاني: تكاليف العين وأحكام تجديدها.

سنعالج في هذا الفرع كل من التكاليف المقررة للعين المؤجرة ومن ثم الأحكام الخاصة بتجديدها.

أولا: التكاليف المقررة للعين.

تنص المادة 479 على أنه يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة، ويفهم من نص المادة أن هذه التكاليف تقع على عاتق المؤجر كالضرائب وثمان المياه إذا قدر جزافا، إذ يستطيع هذا الأخير أن يقدر مبلغ التزامه، أما إذا قدر ثمن المياه بالعداد فيكون ذلك على المستأجر، ويدفع بقدر ما أستهلك. وثمان الكهرباء والغاز يكون عادة بالعداد على المستأجر، ويشمل هذا النص أيضا جميع الضرائب والرسوم المقررة على العين المؤجرة، كعوائد المباني وأموال الأراضي الزراعية، وضريبة الحفر، ورسم رخصة السيارة المؤجرة، أو رسم التلفزيون المؤجر. ولكن المؤجر لا يلتزم بالتكاليف المقررة على المستأجر مقابل الانتفاع مثال رسم النظافة

¹ إلياس أبو عيد، نماذج دعاوى الإيجارات، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دون بلد وسنة نشر، ص193.

² إلياس أبو عيد، المرجع نفسه، ص193.

المقدر من القيمة الإيجارية للسكن⁽¹⁾. ويفرق في هذا الصدد بين نوعين من الأعمال الأولى يتضمن تلك التي تطلبها جهات الإدارة لحفظ العين المؤجرة، كتلك الخاصة بترميم وصيانة المنشآت الآلية للسقوط، فيتحمل المؤجر تكاليف هذه الأعمال باعتبار أنه الملتزم بإجراء أعمال الصيانة والترميم. والنوع الثاني من الأعمال فيشمل تلك اللازمة لتهيئة العين المؤجرة لنوع مخصوص من أنواع الانتفاع كتركيب أدوات مقاومة الحريق في دور السينما والمسرح، وهذه الأعمال لا يلتزم بها المؤجر إلا إذا كانت العين معدة أصلا لهذا النوع من الانتفاع واستأجرت من أجله باعتبار أنه ملزم بتهيئة العين لتكون صالحة للانتفاع المقصود، أما إذا كانت العين غير معدة أصلا للانتفاع الذي يقصده المستأجر وأراد مع ذلك الانتفاع بها في الأغراض التي تتطلب إجراء أعمال خاصة فإنه هو الذي يتحمل تكاليفها⁽²⁾.

ومن اجتهادات المحكمة العليا حول واجب الصيانة ووجوب قيام المستأجر بالترميمات اللازمة على العين المؤجرة القرار 101953 المؤرخ في 1993/12/21⁽³⁾.

حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه عدم إبرازه لواجبات جميع الأطراف في صيانة العين المؤجرة. ذلك أن الأمر يتعلق بترميم جزء مشترك من العمارة وأن تلك العمارة ملك لديوان الترقية والتسيير العقاري. والقرار المطعون فيه مخالف للنصوص التي اعتمد عليها في قضائه، كما أنه جاء مخالفا للمادة 479 من القانون المدني.

حيث أنه يتبن فعلا من القرار المطعون فيه أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه.

وحيث أن المادة 479 من القانون المدني تجعل الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة. لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، على عاتق المؤجر.

وحيث أن يتحمل المستأجر الترميمات المذكورة، يكون قضاة الموضوع قد خالفوا القانون⁽⁴⁾.

¹ سمير عبد السيد ثاغو، المرجع السابق، ص140.

² أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص162/163.

³ قرار المحكمة العليا، رقم الملف 101953، المؤرخ في 1993/12/21، المجلة القضائية عدد 02.

⁴ عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص49.

ثانياً: أحكام التجديد في العين.

إن التجديدات في العين المؤجرة هي جميع الأعمال التي تصدر عن المستأجر وتؤدي إلى زيادة قيمة العين المؤجرة وتحسن انتفاعه ولا تتعارض مع مصلحة المؤجر والمستأجر، فالترميم إصلاح ما يعتري الشيء من خلل، أما التجديد إعادة الشيء بعد زواله⁽¹⁾، وقد ميز في هذه الحالة بين نوعين من التجديدات:

1/ التجديدات التي ترمي إلى منفعة العين المؤجرة: إذا أحدث المستأجر بإذن من المؤجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة العين المؤجرة رجع على المؤجر بما أنفقه بالقدر المتعارف عليه المادة 2/480 قانون مدني⁽²⁾، ومن الأمثلة على هذه التجديدات بناء جدار آيل للسقوط أو صيانة مواسير المياه التي تتسرب إلى المبنى أو هدم جدار يفصل بين غرفتين فإن هذه الفترات أجازت للمستأجر حق الرجوع بما أنفقه وبالقدر المتعارف عليه وذلك بتوفير الشروط الثلاثة الآتية:

- وجود علاقة إيجارية بين المؤجر والمستأجر.
- أن يحصل المستأجر على إذن المؤجر.
- أن تكون هذه المحدثات لمصلحة العين المؤجرة، أي لمنفعته أو لصيانته.

2/ التجديدات التي تعود لمنفعة المستأجر الشخصية: إذا كان ما أحدثه المستأجر عائداً لمنفعته الشخصية، فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك. ومن الأمثلة على هذه التجديدات استبدال المستأجر بلاط العقار المؤجر بالممر أو استبدال أبواب الخشب بأبواب الحديد أو أن ينصب أجهزة خاصة للتدفئة، ففي هذه الأمثلة لا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر إلا إذا أتفق على ذلك.

فإذا كانت هذه المحدثات أو التجديدات تؤدي إلى تخريب أو تغيير معتبر في العين المؤجرة، أو تنقص قيمتها، فللمؤجر أن يمنع المستأجر من ذلك، فإذا لم يمتنع كان للمؤجر أن يطلب من المحكمة فسخ العقد وضمأن الضرر الذي سببه هذا التعدي⁽³⁾.

¹ عبد الرزاق حسن فرج، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني، دون دار نشر، الإسكندرية، سنة 1989، ص 95.

² تنص المادة 2/480 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني على ما يلي: "... إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها."

³ عباس لعبودي، المرجع السابق، ص 287/288.

ويلاحظ أخيرا أن أحكام التزام المؤجر بالصيانة من الأحكام المكملة حيث يجوز الاتفاق على مخالفتها. وهو الأمر الذي تناوله المشرع ضمنا في نص المادة 3/479 قانون مدني. ومثال ذلك أنه يجوز الاتفاق على تشديد مسؤولية المؤجر بالتزامه للقيام بالترميمات التأجيرية فوق الترميمات الضرورية، أو الاتفاق على تحقيق مسؤولية المؤجر بإعفائه من القيام بالترميمات الضروري أو الاتفاق على التزام المستأجر بالترميمات الضرورية والتأجيرية على حد سواء⁽¹⁾.

ويشير الفقه في هذا الصدد إلى أنه كثيرا، بل غالبا، ما تتضمن عقود الإيجار شروطا مخالفة لما أورده المشرع بشأن الالتزام بالصيانة، وغالبا ما تُحمل هذه الشروط المستأجر بأعباء الصيانة التي كان يجب أن يتحملها المؤجر⁽²⁾.

المطلب الثاني: الجزاءات.

تقضي القواعد العامة أنه إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن التزامه بالصيانة، جاز للمستأجر مطالبة المؤجر بتنفيذ الالتزام تنفيذا عينيا، أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين. حيث يشترط لتوقيع هذا الجزاء ألا يكون الإلتلاف راجعا إلى فعل المستأجر، وإلا كان هو المسئول عنه وللمؤجر أن يرجع عليه في ذلك. ولكن المؤجر يكون مسئولا عن الإلتلاف، سواء كان هو المتسبب فيه، أو كان السبب قوة قاهرة أو فعل الغير. وهو الأمر الذي سنعالجه في الفرعين التاليين:-

الفرع الأول: الترميمات المستعجلة.

بالرجوع إلى نص المادة 480 قانون مدني، فإن الجزاء المقرر لالتزام المؤجر بالصيانة هو التنفيذ العيني طبقا للقواعد العامة، بحيث يجبر المؤجر على القيام بترميم العين المؤجرة.

وأما عن كيفية الوصول إلى التنفيذ العيني فالحكم في الإيجار لا يختلف عن الحكم المقرر في القواعد العامة بشأن الالتزام بالعمل⁽³⁾. ومنه فإن عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بمحرر قضائي، يؤدي ذلك إلى منح حق للمستأجر للمطالبة بتنفيذ التزام ه عينيا. وفي حالة امتناع المؤجر عن تنفيذ التزامه وكانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر القيام بها على نفقة المؤجر،

¹ أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص163.

² محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص833.

³ الموقع السابق <http://boubidi.blogspot.com>

وإذا كان لم يبق على انتهاء الإيجار إلا وقت يسير بحيث لا تفي الأجرة الباقية بما أنفقه المستأجر، كان له أن يرجع على المؤجر بما يتبقى له بعد انتهاء الإيجار⁽¹⁾.

فإذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ هذا الالتزام، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء لإجراء ذلك بنفسه، إذا كان هذا التنفيذ ممكناً. واستفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة. وهذا دون الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة التي ستعرض لهما لاحقاً⁽²⁾.

ويجوز للمستأجر أن يلجأ لقاضي الأمور المستعجلة إذا كانت الحالة تستدعي ذلك كإصلاح المصعد وإصلاح دورة المياه، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة أن يعين حارساً لتشغيل المصعد وللقاضي المستعجل أن يأمر بإجراء الإصلاح أو يندب خبيراً لبيانها، ويقتصر حكمه على التصريح للمستأجر بإجراء الإصلاحات بنفسه أو تحت إشراف الخبير تاركاً مصاريف الإصلاحات لمحكمة الموضوع، كما يلتزم المستأجر بمصاريف الدعوى كلها أو بعضها. وقد يكتفي القاضي المستعجل بعد إيداع تقرير الخبير بإثبات حالة العين والنفقات اللازمة للترميم وبانتهاء الخصومة أمامه إذا لم يطلب المستأجر منه سوى إثبات الحالة⁽³⁾.

كما يجوز أيضاً للمستأجر وفقاً لما نصت عليه المادة 480 قانون مدني وبدون حاجة إلى ترخيص من القضاء، أن يقوم بإجراء هذه الترميمات المستعجلة وذلك بتوافر الشروط التالية:-

- أن تكون الترميمات ضرورية غير باهظة النفقات ومستحيلة.
- أن يعذر المستأجر المؤجر بواسطة إنذار من طرف محضر قضائي.
- ألا يقوم المؤجر بعد إعداره بالترميمات في ميعادها.

وهو ما قضت به أيضاً المحكمة العليا من خلال القرار رقم 196762 المؤرخ في 2000/01/19 حيث جاء في مبدأ القرار ما يلي: "مفاد نص المادة 480 من القانون المدني أن المؤجر وبعد إعداره إذا تأخر عن القيام بالالتزامات المبينة في المادة 479 من نفس القانون، جاز للمستأجر وبعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار وإنقاص الثمن.

¹ عبد السيد نثاغو، المرجع السابق، ص146.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص198-199.

³ أنور طلبية، المرجع السابق، ص266.

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن الإجراءات القانونية المشار إليها لم تراعى من طرف المدعى عليه في الطعن قبل رفع دعواه أمام المحكمة للمطالبة بتعويض مقابل الترميمات والإصلاحات التي أدخلها على العين المؤجرة، فإن القرار جاء منعدم الأساس القانوني مما يتعين التصريح بنقضه.⁽¹⁾

ف إذا أجرى المستأجر الإصلاحات أو الترميمات بنفسه دون ترخيص من القضاء، فإنه يقوم بذلك على مسؤوليته، وللقضاء أن يقر خصم النفقات من الأجرة متى توافرت الشروط السابقة. ويتأكد القضاء بصفة خاصة من بساطة هذه الترميمات واستعمالها، وأن ها تقع على عاتق المؤجر وأن المستأجر أعطى للمؤجر ميعادا مناسباً للقيام بها بعد إعداره. وأن ه بذل في القيام بتلك الإصلاحات عناية الرجل العادي، فلن أهملها المستأجر وترتب على إهماله زيادة في النفقات، فلا يكون للمستأجر الحق في خصم ما أنفقه من الأجرة⁽²⁾.

وفي الأخير نخلص إلى أن هناك قيد على حق المستأجر في التنفيذ العيني للالتزام بالصيانة على حساب المؤجر، وذلك بألا يكون مرهقا للمؤجر كأن يتكلف بتكاليف باهظة لا تتناسب مع الأجرة، وعليه فإذا كانت أعمال هذا الحق مرهقة للمؤجر فإنه تطبيقاً للقواعد العامة المادة 1/480 تقتصر حقوق المستأجر على المطالبة بالفسخ، إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين⁽³⁾.

الفرع الثاني: الترميمات الغير مستعجلة.

إذا تأخر المؤجر عن القيام بتنفيذ الالتزامات المتعلقة بالترميمات الضرورية ولم تكن هذه الترميمات مستعجلة وفضل المستأجر البقاء في العين أو لم يرتض البقاء فيها كان له القيام بما يلي:-

أولاً: إنقاص الأجرة: وهي إنقاص بدل الإيجار بقدر ما طرأ من نقص في المنفعة فإذا حدث وكانت العين المؤجرة محتاجة إلى ترميم وتقاعس المؤجر عن الإصلاح وفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة، كان له الحق في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين بسبب ما لحقها من

¹ قرار المحكمة العليا، الملف رقم 196762، المؤرخ في 19/01/2000، مجلة قضائية سنة 2001، العدد 01، ص 109/108/107/106/105.

² محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 839.

³ أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 165.

تلف. فالأجرة التي أتفق عليها في هذا الإيجار قد روعي فيها الانتفاع الكامل بالعين، فإذا نقص هذا الانتفاع وجب أن تنقص الأجرة ومن وقت حصول هذا النقص⁽¹⁾.

وإنقاص الأجرة لا يكون من وقت المطالبة القضائية، أو من وقت الإضرار بل من وقت نقص المنفعة، لأن الأجرة تقابل الانتفاع، فلا تستحق إلا بقدر هذا الانتفاع. فهذا الإنقاص ليس جزءاً لخطأ أو تقصير ارتكبه المؤجر وإنما هو مقابل نقص في الانتفاع. فإذا ما تفادى المؤجر من بعد هذا النقص في الانتفاع بان قام بإصلاح العين وإجراء الترميمات اللازمة وعادت منفعة العين إلى ما كانت عليه، ألتزم المستأجر بالأجرة التي كان يوفيهها قبل حدوث النقص، أي يعود حق المؤجر في اقتضاء الأجرة كاملة⁽²⁾.

وإنقاص الأجرة في حدود الضرر الذي لحق بالمستأجر يتم على مرحلتين: يختلف مقداره في كل مرحلة من المرحلتين التاليتين:-

تبدأ المرحلة الأولى من وقت حصول التلف، ويكون فيها الإنقاص بنسبة النقص المادي في الانتفاع أما المرحلة الثانية، فتبدأ من تاريخ ثبوت تقصير المؤجر أي بعد إعداره بوقت مناسب يخضع لتقدير القاضي، ويكون الإنقاص فيها في حدود الضرر الذي لحق بالمستأجر بسبب عدم تنفيذ التزام المؤجر بالصيانة. وتطبيقاً للقواعد العامة، فإذا كان نقص الانتفاع بالعين راجعاً إلى خطأ المستأجر فإنه لا يرجع على المؤجر بشيء مما أصابه من أضرار أخرى، وللمؤجر أن يرجع عليه بإصلاح التلف الذي أحدثه في العين بخطئه، أما إذا كان نقص المنفعة راجعاً إلى سبب أجنبي، فإن للمستأجر أن يطلب المؤجر بإنقاص الأجرة دون تعويض عن الأضرار الأخرى، أما إذا كان سبب التلف راجعاً إلى المؤجر فإن للمستأجر أن يطالبه زيادة على نقص الأجرة، بالتعويض عن الأضرار التي أصابه⁽³⁾.

ثانياً: الفسخ: إذا لم يطلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة على النحو السابق بيانه، جاز له طلب فسخ عقد الإيجار، لعدم قيام المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات التي تقع على عاتقه، ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة، فللمحكمة أن تستجيب لطلب المستأجر بالفسخ، أو

¹ سمير عبد السيد نثاغو، المرجع السابق، ص146.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص202.

³ رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص202.

تجيبه بحسب ما تبين لها من ظروف الدعوى، كما لها أن تُمهّل المؤجر حتى يقوم بتنفيذ التزامه بإجراء الإصلاحات⁽¹⁾.

ثالثاً: التعويض: للمستأجر فضلاً على المطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجرة الحق في مطالبة المؤجر بتعويض عما أصابه من الضرر.

ففي حالة الفسخ يطلب تعويضاً عن نقص الانتفاع إلى وقت الفسخ، وفي حالة إنقاص الأجرة يتضمن هذا الأخير التعويض المطلوب عن نقص الانتفاع، إذ الإنقاص يسري - كما أشرنا من قبل - من وقت حصول النقص في الانتفاع، وبالإضافة إلى التعويض السابق، فللمستأجر أيضاً الحق في طلب تعويض آخر - غير التعويض المستحق عن نقص الانتفاع - وذلك عن كل ما يصيبه من أضرار تقع على شخصه أو ماله بسبب احتياج العين إلى ترميم. ومثال ذلك حدوث تلف في الأثاث وحجرة التخزين وكذلك إذا حدث خلل في المصعد فأصيب المستأجر بأضرار نتيجة ذلك، ففي مثل هذه الأحوال، يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض عن نقص الانتفاع وآخر عن الأضرار التي أصابته في شخصه أو ماله⁽²⁾.

رابعاً: الهلاك الكلي للعين: قد تهلك العين المؤجرة هلاكاً كلياً حيث يعرف الهلاك الكلي بأنه الدمار الذي يلحق العين فيأتي عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله والهلاك هنا يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتي⁽³⁾، وسواء أكان ذلك من جراء عدم القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين، أو كان بخطاءً من المؤجر أو المستأجر، أو بقوة قاهرة. وفي كل هذه الأحوال يفسخ العقد من تلقاء نفسه لانعدام المحل وهذا ما نصت عليه المادة 1/481 قانون مدني: "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً، يفسخ الإيجار بحكم القانون...". وهذا النص ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقتضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل، فيهلك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً، ومن ثم يفسخ من تلقاء نفسه وبحكم القانون.

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 842.

² المادة 480 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

³ أنور طلبية، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1987، ص 111.

وسواء كان الهلاك بقوة قاهرة أو بخطأ من المؤجر، فلا يجوز إلزام هذا الأخير بإعادة العين إلى أصلها، لكن يلتزم بالتعويض كل من تسبب في هلاك العين عن الضرر الذي لحق بالطرف الآخر⁽¹⁾.

خامسا: الهلاك الجزئي: إذا هلكت العين هلاكا جزئيا، أو أصبحت لا تصلح للانتفاع، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر فإن له أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقا لما تقدم من أحكام، إذ أن المؤجر ملزم بلأن يتعهد العين بالصيانة. وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة إذا لم يقدّم المؤجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها في الوقت المناسب بشرط ألا تكون نفقات إعادة العين المؤجرة إلى أصلها باهظة، فيجوز للمستأجر تبعا للظروف إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ عقد الإيجار⁽²⁾.

و لا يجوز للمستأجر أيضا أن يمنع المؤجر من القيام بالترميمات المستعجلة للحفاظ على العين المؤجرة، غير أنه إذا ترتب عن هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي في الانتفاع جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، أما إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات سقط حقه في طلب فسخ العقد⁽³⁾.

¹ المادة 181 من قانون 07-05 العدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² محمد كمال مرسي باشا، المرجع السابق، ص125.

³ المادة 2/482 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

المبحث الثالث: ضمان التعرض.

يلتزم المؤجر بأن يضمن للمستأجر انتفاعه بالعين وملحقاتها انتفاعا كاملا، فيمتنع عليه إتيان كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاعه بها، وبالتالي يلتزم بعدم التعرض المادي سواء أكان صادرا منه شخصيا أو من الغير، أو تعرضا مبنيا على سبب قانوني، وهذا هو مبدأ من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض. ومنه فالمؤجر ملزم بحماية المستأجر ضد كل تعرض وهذا ما ستمت معالجته من خلال ما يلي:

المطلب الأول: التعرض المادي.

إن المؤجر ضامن لكل تعرض مادي للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، سواء كان التعرض صادرا من فعل المؤجر الشخصي أو عن تابعيه. كأن يدخل إلى العين المؤجرة بدون إذن المستأجر مثلا أو أن يحدث تغييرا في العين يضر بمصلحة هذا الأخير أو ينقص انتفاعه. وهو ما سيتم تفصيله من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: التعرض المادي الشخصي.

بالرجوع إلى نص المادة 483 من القانون المدني التي تنص على: "أن المؤجر يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع." نجد أن المؤجر يضمن للمستأجر كل عمل مادي يصدر منه كأن يحدث تغيير في العين وكان هذا التغيير مما يمنع المستأجر من الانتفاع أو يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المعقود عليها، وبغض النظر عما إذا كانت هذه المنفعة مادية أو معنوية⁽¹⁾.

إن المشرع من خلال نص المادة أعلاه حدد أهم وأخطر صور هذا التعرض بالنسبة للمستأجر والمتمثلة في: "... لا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير أو نقص من هذا الانتفاع." أما عن المحكمة العليا فقد قضت أنه: "من المقرر على المؤجر أن يمنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع أو ينقص منه، ومن ثم ولما كان من الثابت في قضية الحال، أن الأشغال المنجزة من قبل المؤجر تمت دون ترخيص من المستأجر، وأدت إلى تقليص مساحة

¹ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 231.

المحل فإن قضاة الموضوع بمنحهم تعويضات للمستأجر نتيجة الضرر اللاحق به طبقوا صحيح القانون.⁽¹⁾

وكذلك يعد من قبيل التعرض المادي الشخصي المحض قيام المؤجر بإنشاء حق ارتفاق - كإنشاء ممر - يحول دون انتفاع المستأجر بالعين انتفاعا هادئا وهو ما قضت به المحكمة العليا من خلال القرار رقم 50909 المؤرخ في 89/05/03: "بأنه من المقرر قانونا أن المؤجر، يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد يستوجب رفضه، ولما كان من الثابت في قضية الحال، أن الممر المزمع إنشاؤه يحول دون انتفاع المستأجر للعقار انتفاعا كلياً فإن قضاة الموضوع برفضهم لدعوى الطاعنين الرامية إلى إنشاء حق ارتفاق على المحل المستأجر طبقوا صحيح القانون." ⁽²⁾ وكذلك قيام المؤجر بهدم العين المؤجرة بدون إندار المستأجر أو إعلامه. القرار رقم 96237 المؤرخ في 93/04/11.⁽³⁾

وقد تكون الأعمال التي تقع من المؤجر ليست على العين المؤجرة ذاتها ولكن في عين مجاورة لها، إلا أنها تعد أيضا من قبيل التعرض متى كان من شأن هذه الأعمال أن تحرم المستأجر من الانتفاع المقرر له، كأن يقيم المؤجر بناء على أرض مجاورة للعين المؤجرة يترتب عنها غلق بعض النوافذ أو حجب الضوء أو الهواء بالنسبة للمأجور.⁽⁴⁾

أما من الخلافات الفقهية التي ثارت حول هذا الموضوع منافسة المؤجر للمستأجر في مزاوله حرفة أو مهنة معينة، وهل يعتبر هذا صورة من صور التعرض المادي أم لا؟

فالبعض يرى أن الأصل في ذلك هو حرية المالك في استعمال ملكه كيف يشاء، فإذا أجرة لشخص شيئا لينتفع به انتفاعا معيناً فإن هذا لا يمنع من أن ينتفع هو الآخر بملكه كانتفاع المستأجر بالعين. في حين يذهب البعض الآخر إلى القول بأن المؤجر لا يستطيع ممارسة انتفاع مشابه لانتفاع المستأجر بالعين في نفس الجهة وإلا اعتبر متعرضاً له. ولكن الراجح هنا أن المؤجر يضمن عدم منافسة المستأجر إذا تعهد له بذلك صراحة أو ضمناً.

ويشترط لتحقيق هذا التعرض توفر جملة الشروط التالية:

¹ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 97405، المؤرخ في 1992/11/22، جريدة رسمية، عدد 03، سنة 93.
² قرار المحكمة العليا، ملف رقم 50909، المؤرخ في 1989/05/03، جريدة رسمية، عدد 02، سنة 93.
³ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 96237، المؤرخ في 1993/04/11، جريدة رسمية، عدد 01، سنة 94.
⁴ وليد توكي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود المسؤولية، عنابة، سنة 2010/2011، ص 68.

- صدور التعرض فعلا من المؤجر .
- عدم استناد المؤجر في تعرضه إلى سند قانوني أو حق مشروع.
- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار .
- أن يؤدي الفعل إلى إنقاص الانتفاع بالعين المؤجرة .

فإذا تحققت هذه الشروط كان المؤجر ملزما برد التعرض أو إزالته⁽¹⁾.

إلا أنه يمكن الإشارة في هذا الصدد إلى أن للمؤجر الحق في دخول الأمكنة المؤجرة للتحقق من ضرورة الإصلاحات الملزم بها، وله أن يرسل عماله لإجراء هذه الإصلاحات. ويجب أن يُعترف له بالحق في الدخول إلى العقار المؤجر قبل نهاية الإيجار مع الأشخاص اللذين يرغب في أن يبيع لهم العقار، أو في أن يؤجره لهم. وفي جميع هذه الأحوال لا يمكن القول بان هناك تعرضا لانتفاع المستأجر⁽²⁾.

وعليه فإنه إذا وقع التعرض الشخصي فعلا، فإن ذلك لا يؤدي إلى تحريك قيام الضمان الذي يعطي لمستحقه (المستأجر) الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني أو وقف أعمال التعرض، فإذا لم يكن ذلك ممكنا، أو لم يطلبه المستحق حكم بالتنفيذ بمقابل، كان له المطالبة بالفسخ لعدم التنفيذ أو حبس الأجرة⁽³⁾.

1/ التنفيذ العيني: إن المستأجر يقوم بداية بمطالبة ناقل الحق (المؤجر) بالتنفيذ العيني. أي المطالبة بوقف التعرض وإزالة آثاره، وإعادة الحال لما كان عليه قبل التعرض. حيث نصت المادة 119 من القانون المدني أنه إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه في العقود الملزمة لجانبين جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد، وكذلك ما نصت عليه المادة 164 من نفس القانون، حيث قضت بأنه يجبر المدين ألا وهو المؤجر في هذه الحالة على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا⁽⁴⁾، وذلك بعد إعداره لأن الإعدار هو إشعار المدين بوجوب تنفيذ التزامه عينا، يتم الإعدار تطبيقا لنص المادة 180 من نفس القانون عن طريق الإنذار الذي يتولاه المحضر القضائي أو ما يقوم مقام الإنذار كالتنبيه بالوفاء أو التكليف بالحضور⁽⁵⁾.

¹ سعد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص 273.

² محمد كمال مرسي باشا، المرجع السابق، ص 137.

³ وليد تركي، المرجع السابق، ص 87.

⁴ المادة 119 و 164 من القانون 05-07 المعدل و المتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

⁵ جميلة دوار، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار قرطبة للتوزيع والنشر، الجزائر، سنة 2011، ص 21.

وقد يصاحب هذا الإجراء _ التنفيذ العيني _ إجراء آخر من جانب المستأجر كحبس الثمن، أو أن يحصل على حكم بإلزام المدين _ المؤجر _ بغرامة تهديدية تجبره على تنفيذ التزامه، والغرامة التهديدية بالرجوع إلى أحكام الالتزام هي إلزام المدين بالتنفيذ العيني لالتزامه خلال مدة زمنية معينة واقتزان ذلك بغرامة مالية معينة ومحددة يلتزم بدفعها عن كل ساعة أو يوم أو شهر يتأخر فيها المدين عن الوفاء بالتزامه*. وبالتالي فالغرامة التهديدية هي مبلغ من المال يقضي بإلزام المدين - المؤجر - بأدائه عن كل تأخر في الوفاء بالتزامه⁽¹⁾. ومن صور هذا الإجراء - التنفيذ العيني - أنه إذا قام المؤجر بإجراء أي تغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها، كان للمستأجر الحق في المطالبة بإنهاء هذه الأعمال التي يقوم بها المؤجر وإزالة هذه المنشآت. فإذا قام هذا الأخير ببناء حائط يسد المدخل الذي كان يستعمله المستأجر، كان له المطالبة بإزالته وإعادةه إلى الحالة التي كان عليها قبل البناء⁽²⁾.

2/ حبس الأجرة: أجاز القانون للمتعاقد أيضا في حالة وقوع التعرض أو الشروع فيه أن يحبس الثمن كله أو ما بقي منه حتى يزول التعرض أو يتوقف عن الشروع فيه، وهو ما قضت به قواعد العدالة حيث يجب أن يكون بإمكان الدائن بدين مستحق الأداء أن يحبس ما تحت يده مما هو ملتزم بتسليمه إلى المدين حتى يقوم هذا الأخير بسداد حق هذا الدائن المرتبط بالتزامه بالتسليم. فالحق في الحبس إذن امتناع مؤقت عن التنفيذ يقصد به الحابس الضغط على مدينه ليفي بما تعهد به⁽³⁾.

3/ تخفيض البديل: إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، ورأى المستأجر عدم اللجوء إلى طلب الفسخ، كان له أن يطلب تخفيض بدل الإيجار بنسبة ما نقص من الانتفاع بالمأجور.

4/ طلب فسخ العقد: يعود الأمر للمحكمة التي قد ترد طلب الفسخ إذا أزيلت آثار التعرض، أو عرض المؤجر استعداده لإزالتها، وقد تقضي بالفسخ إذا تبين لها أن نقص الانتفاع بالعين جسيم.

¹ عامر محمد الكسواني، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2008، ص111.

* إن الغرامة التهديدية تسري كذلك على كل التزام بعمل أو الامتناع عن عمل أي كان مصدره متى كان الوفاء به عينا لا يزال ممكنا وكان الوفاء يقتضي تدخل المدين نفسه. (عامر محمود الكسواني، أحكام الالتزام، ص110)

² وليد تركي، المرجع السابق، ص88/89.

³ جميلة دوار، المرجع السابق، ص29.

5/ طلب التعويض : في جميع الحالات السابقة يحق للمستأجر أن يطلب التعويض على أساس مسؤولية المؤجر العقدية، وبسبب إخلاله بالتزاماته العقدية. وتتحقق مسؤولية المؤجر حتى ولو كان قد حصل على ترخيص قانوني بالبناء الذي يسند له والذي يسبب حرمان المستأجر من الانتفاع⁽¹⁾.

الفرع الثاني: التعرض المادي الصادر من الغير.

كما سبق القول فإن المؤجر يلتزم بضمان التعرض الحاصل منه أو من أتباعه سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا، ولكن بالنسبة للغير فلا يضمن المؤجر من أعمال هذا الغير سوى ما يعد تعرضا قانونيا لا ماديا. المادة 487 من القانون المدني: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة."

ويقصد بالتعرض المادي الصادر من الغير هو أن يقوم الأجنبي بعمل يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين أو الإنقاص من هذا الانتفاع، وذلك دون أن يسند هذا الأجنبي إلى إداء حق يجيز له ما قام به العمل. ومثال ذلك قيام شخص بأعمال تثير الجلبة والضوضاء فينحرم المستأجر من الانتفاع الهادئ كإنشائه مصنعا أو مدرسة تحدث ذلك. فمثل هذه الأعمال لا يضمنها المؤجر لعدم إمكان نسبة أي خطأ إليه، فالتعرض لا يدعي حقا يخول له مثل هذا العمل، ولذلك ليس للمؤجر صفة في دفع هذا العمل أكثر مما للمستأجر، كما أن المؤجر غير مطلوب منه أن يدفع العنف عن المستأجر وإنما يقع هذا الدفع على عاتق المستأجر أصلا⁽²⁾.

وما دام المشرع قد قرر من خلال نص المادة 487 سابقة الذكر عدم ضمان المؤجر لمثل هذا التعرض، فليس هناك إلا تحويل الحق للمستأجر في دفع التعرض بنفسه، كما أجاز لهذا الأخير مطالبة المتعرض بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب هذا التعرض، كما أنه يجوز للمستأجر في هذه الحالة رفع دعوى الحيازة باسمه على المتعرض⁽³⁾، ذلك أن الحيازة تحمي الأوضاع الظاهرة كونها قرينة على الملكية، ومن ثم فإنها تهدف إلى حماية الحائز بصرف النظر عن المالك الحقيقي، وبالنتيجة تحقيق حماية الأمن والنظام العامين، لأنها تقوم على مبدأ أساسي وهو عدم جواز اقتضاء الشخص حقه بنفسه، فما على من يدعي خلاف الظاهر إلا اللجوء إلى القضاء، ومما لا شك فيه أن دعاوى الحيازة كغيرها من الدعاوى الأخرى لها أركان وتخضع في

¹ نزيه كباره، العقود المسماة، البيع، الإيجار، الكفالة، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، دون سنة نشر، ص213.

¹ رمضان أو السعود، المرجع السابق، ص241.

³ وليد تركي، المرجع السابق، ص111.

رفعها للشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري⁽¹⁾، ورغم أن المستأجر ليس حائزا بالمفهوم القانوني للحيازة، لأن المستأجر ليس له لا حق ملكية على العين المؤجرة، ولا أي حق عيني آخر بل له مجرد حق شخصي، إلا أن ذلك لا ينفي مصلحته في دفع التعرض الحاصل له من الغير⁽²⁾.

أولاً: شروط إعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادي الصادر من الغير.

يشترط لعدم تحقق مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر من الغير ما يلي:-

1/ صدور التعرض من الغير : يجب أن يكون التعرض صادرا من أجنبي عن المؤجر، أما إذا صدر عن المؤجر أو عن أحد أتباعه* فإن المؤجر يضمنه، وكذلك أيضا إذا كان للمؤجر شأنًا في هذا التعرض حتى ولو لم يصدر عنه أو عن أتباعه، وكذلك فإنه إذا وقع التعرض المادي من أجنبي بالاشتراك مع هذا الأخير، وذلك عن طريق تحريض الأخير عليه. أعتبر التعرض صادرا عن المؤجر وُسئل عن ضمانه.

2/ يجب أن يكون التعرض ماديا لا يستند فيه إلى إدعاء بأي حق : يكون التعرض ماديا، إذا لم يستند المتعرض فيه لحق يدعيه في تعرضه، ومن أمثلة ذلك، قيام شخص بإدارة محل بجوار العين المؤجرة مقلقا للراحة دون أن يكون للمؤجر دخل في ذلك.

3/ حدوث التعرض المادي بعد التسليم: يجب أن يحصل التعرض بعد تسليم أو بعد الوقت الذي يعد فيه المؤجر أنه قد وفى بالتزامه بالتسليم، وهو الوقت الذي توضع فيه العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع بها تحت تصرف المستأجر ويعذر المستأجر بذلك.

4/ ألا يتضمن العقد شرطا يقضي بالتزام المؤجر بضمان التعرض المادي : يجوز الاتفاق على أن يتحمل المؤجر المسؤولية عن ضمان تعرض الغير المادي، حيث أن القاعدة القانونية التي تقرر عدم ضمانه هي قاعد مفسرة لإرادة المتعاقدين الذين يحق لهما الاتفاق على ما يخالفها⁽³⁾.

ومن الآثار المترتبة عن قيام التعرض المادي الصادر من الغير هو أن المؤجر لا يضمن التعرض الصادر من الغير إلا إذا تحققت الشروط السالفة الذكر، وأنه لا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب هذا التعرض، وأنه يقع على المستأجر في

¹ الواهم دليلة وآخرون، دعاوى الحيازة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2004/2005، ص 07.

² وليد تركي، المرجع السابق، ص 111.

³ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 242.

هذه الحالة الدفاع عن مصالحه، كذلك يستطيع المؤجر الرجوع على الغير الذي قام بالتعرض المادي له، كما يستطيع المستأجر الرجوع على الغير الذي قام بالتعرض المادي⁽¹⁾.

وهو ما يفسر بالعلاقة التي تربط بين كل من المستأجر والمتعرض، المستأجر والمؤجر وذلك في الحالات الاستثنائية التي أجاز فيها المشرع الرجوع على المؤجر وهي:

- وجود اتفاق بين طرفي العقد على ضمان المؤجر للتعرض المادي، ذلك لأن أحكام الضمان ليست من النظام العام مما يجوز الاتفاق على مخالفتها.

- استحالة تنفيذ عقد الإيجار بسبب تلف العين كلها أو جزء منها مما يترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع كلياً أو جزئياً (المادة 481 من القانون المدني). إلا أن في هذه الحالة لا يتحمل المؤجر إلا تبعه الهلاك دون أن يكون للمستأجر الحق في طلب التعويض، لان التعويض جزاء المسؤولية عن الضمان ولا محل للضمان في هذه الحالة⁽²⁾.

وفي الأخير يمكن استخلاص العلاقة بين المتعرض والمؤجر حيث يجوز لهذا الأخير الرجوع على المتعرض إذ يترتب عن التعرض المادي حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين، مما أدى إلى رجوع المستأجر على المؤجر بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة، فعلى المؤجر الرجوع على المتعرض بالتعويض عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب نتيجة فسخ عقد الإيجار، أو نقصان الأجرة⁽³⁾.

ثانياً: صور التعرض المادي الصادر من الغير.

إن من أبرز صور الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بسبب تعرض الغير، والتي تكتسب أهمية أكثر من غيرها لكثرة وقوعها في الواقع العملي وكثرة نشوء النزاعات فيها، والتي أوردها المشرع في نصوص مواد القانون المدني ما يلي:-

1: التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد.

إذا كان التعرض صادر من أحد المستأجرين لآخر قانونياً، كأن يدعي لنفسه على الأجزاء المشتركة حقاً خاصاً، فالمؤجر يكون ضامناً لهذا التعرض، فيلتزم بمنعه وبتعويض المستأجر المتعرض له عما أصابه بسببه من أضرار. ومثال هذا التعرض أن يمنع مستأجر آخر من استعمال سطح المنزل، أو مصعد، بدعوى أن المؤجر خول له وحده هذا الحق.

¹ وليد تركي، المرجع السابق، ص112.

² علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص114.

³ وليد تركي، المرجع السابق، ص114.

أما إذا كان ماديا، أي إذا كان لا يستند إلى ادعاء حق مستمد من عقد الإيجار، كما لو ترك المستأجر المياه تسيل في طابقه مما أدى إلى إتلاف منقولات المستأجر الذي يشغل الطابق الذي في أسفله، في هذه الحالة وغيرها وحيث لا يستند المستأجر في فعله على ادعاء حق ما، هل يعد المؤجر ضامنا لمثل هذا التعرض أم لا؟

هنا انقسم الفقه إلى اتجاهين:-

الأول يقضي بعدم ضمان المؤجر لهذا التعرض، على أساس أن المستأجر لا يستند في تعرضه إلى عقد الإيجار، فهو في مركز الأجنبي، وبالتالي يأخذ تعرضه حكم التعرض المادي الصادر من الغير، وهذا النوع من التعرض لا يضمنه المؤجر، وإنما يقع على المستأجر في مثل هذه الحالات الدفاع عن نفسه.

أما الثاني فيقضي بضرورة ضمان المؤجر لهذا التعرض، وذلك على أساس أن المستأجر المتعرض يعتبر بالنسبة للمؤجر في حكم التابع فهو _ المؤجر _ الذي يهيأ للمستأجر فرصة التعرض⁽¹⁾.

والرأي الراجح هو ما ذهب إليه بعض الفقهاء إلى عدم مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي الصادر من احد المستأجرين، حيث يستند في ترجيح هذا الرأي إلى نص المادة 483 من القانون المدني سالف الذكر.

2/ التعرض الصادر من السلطة الإدارية.

في غياب اتفاق مخالف للطرفين، فإنه إذا نتج عن عمل قامت به سلطة إدارية إلى نقص كبير في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة - كحالة نزع الملكية للمنفعة العامة - فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، كما له أن يطالب بالتعويض إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه، كأن يصدر قرار بتهديم بناء على وشك الانهيار بسبب عدم الصيانة (المادة 486 من القانون المدني)⁽²⁾.

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 884.

² تنص المادة 486 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني على أنه " إذا ترتب على قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك."

المطلب الثاني: التعرض القانوني.

يقصد بالتعرض القانوني من جانب المؤجر، هو ادعاء هذا الأخير بوجود حق على العين المؤجرة تحول دون انتفاع المستأجر بها أو نقص من هذا الانتفاع. كأن يقوم المؤجر بتأجير العين وهي غير مملوكة له، ثم يصير بعد ذلك مالكا لها فيطالب المستأجر برد العين إليه مستندا إلى ملكيته، وقد يكون هذا التصرف صادرا من المؤجر شخصيا أو من تابعيه وهو الأمر الذي سيعالج من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: التعرض القانوني الشخصي.

يشترط لكي نكون بصدد تعرض قانوني يضمنه المؤجر توافر جملة الشروط التالية:

1/ أن يكون التعرض فعليا لا محتمل الوقوع: فلكي يتحقق ضمان المؤجر القانوني يجب أن يقع منه تعرض بالفعل، فلا يكفي مجرد الخشية من وقوع التعرض. ومنه فإن التعرض لا يتحقق بمجرد أن يصبح المؤجر مالكا للعين طالما أنه لم يحاول إخراج المستأجر منها أو لم يقم بنزعها من يده في حالة ما إذا كانت العين منقول.

2/ أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار: فلا ينتهي إلا بانتهاء هذه المدة، وحتى يضمن المؤجر التعرض الصادر منه يجب أن يقع هذا التعرض أثناء سريان مدة الإيجار، ويعتبر التعرض واقعا أثناء هذه المدة أيضا إذا وقع خلال المهلة التي أمهل القاضي فيها المستأجر في إخلاء العين المؤجرة⁽¹⁾.

3/ أن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع: ويعتبر التعرض الصادر من المؤجر إخلالا بحق المستأجر في الانتفاع بالعين إذا ترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع كلية بالعين المؤجرة أو الإنقاص من هذا الانتفاع.

4/ ويشترط أخيرا لتحقيق التعرض القانوني الشخصي، أن يكون فعل المؤجر غير مشروع: أما إذا كان الفعل مشروعا، فلا يترتب عليه مسؤولية المؤجر بالضمان. ويعتبر الفعل مشروعا إذا كان للمؤجر الحق في إجرائه بمقتضى القانون أو العقد أو حكم القاضي كأن يقوم المؤجر بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك، ويخوله القانون القيام بها رغما عن المستأجر⁽²⁾ وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 1/482 من قانون المدني.

¹ نزيه كباره، المرجع السابق، ص210.

² محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص855.

فإذا توافرت هذه الشروط يكون المؤجر ملزم بضمان التعرض تجاه المستأجر، وهو التزام بالامتناع، وهو بطبيعته التزام غير قابل للانقسام. ولهذا فإن وقوع التعرض مهما كان يسيرا يعد مخالفة للالتزام برمته وهذا ما سيؤدي بطبيعة الحال إلى توقيع جملة من الجزاءات على المؤجر، حيث نجد المشرع الجزائري لم ينطرق إلى جزاء خاص نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه بعدم التعرض القانوني الشخصي تجاه المستأجر، ومنه يمكن الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة.

وإذا وقع التعرض القانوني الشخصي على المستأجر وفقا للشروط المذكورة سابقا، فإن التزام المؤجر بالضمان يتحقق، فيجب عليه أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا بأن يكف عن تعرضه فإن عجز عن التنفيذ العيني كأن أثبت المتعرض ما يدعيه كليا أو جزئيا فقد وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالضمان عن طريق إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين⁽¹⁾.

الفرع الثاني: التعرض القانوني الصادر من الغير.

في حالة وقوع تعرض من الغير على المستأجر وفقا للمادة 484 من القانون المدني وجب عليه أن يبادر بإخطار المؤجر بوقوعه، فإذا حدث التعرض في صورة دعوى مرفوعة على المستأجر، يجب على المؤجر أن يتدخل في هذه الدعوى وللمستأجر أن يبقى في جانب المؤجر في هذه الدعوى لمراقبته ومساعدته. وكذلك يستطيع الخروج من الخصومة إذا نجح المؤجر في دفع التعرض، فلا يكون مسئولا عن تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر لأنه حقق نتيجة إلتزامه وما على المستأجر إلا الرجوع بالتعويض على المتعرض نفسه⁽²⁾.

وإذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض فإنه يكون ملتزم بضمان الاستحقاق، حيث يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد إذا كان هناك نقص في المنفعة بسبب التعرض بغير الفسخ، وله أن يطلب إنقاص بدل الإيجار فيحكم له القاضي بذلك في حدود ما نقص من منفعة العين، وللمستأجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه من نقص في المنفعة (المادة 3/484 من القانون المدني).

أولا: شروط قيام التعرض:

لكي يتحقق الضمان عندما يصدر التعرض من الغير يجب أن تتوافر شروط معينة والمتمثلة في:

¹ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 235.

² المادة 1/484 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

- أن يكون التعرض صادرا من الغير .
- أن يكون التعرض قانونيا، أي مبنيا على سبب قانوني، ويكون التعرض كذلك إذا ما ادعى الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر الثابت له بمقتضى عقد الإيجار . ولا يشترط أن يكون ما يدعيه الغير من حق موجود وثابت في الواقع، وإنما يكفي مجرد الإدعاء سواء أكان مبنيا على أساس واقعي أو لم يكن على أي أساس ويشترط في الحق الذي يدعيه الغير أن يكون متعلقا بالعين المؤجرة ومتعارضا مع حق المستأجر ومن أمثلة ذلك: أن يدعي الغير أنه هو المالك للعين المؤجرة وبالتالي فإن الإيجار لا يسري في حقه ويقيم دعوى على المؤجر يطلب فيها إخلاء المستأجر لهذا السبب، ومن ذلك أيضا أن يدعي الغير أن له حق انتفاع على العين المؤجرة، أو أن يترك ما للعين المؤجرة على عقار للغير من ارتفاق، أو أن يدعي أن له حق ارتفاق على العين المؤجرة⁽¹⁾.
- أن يقع التعرض فعلا: لا تكفي مجرد الخشية من وقوع التعرض أو مجرد التهديد أو الوعد بالتعرض، وإنما يجب أن يقع التعرض بالفعل، وذلك باتخاذ سبيلا عمليا لإظهاره. وإذا كان يشترط أن يقع تعرض بالفعل، و أنه لا يكفي مجرد الخشية من وقوعه أو التهديد به، فإنه يتعين أن يتم هذا التعرض خلال مدة الإيجار، ذلك أن المؤجر يضمن كل ما يقع من تعرض⁽²⁾.

فإذا توافرت هذه الشروط نكون بصدد تعرض قانوني صادر من الغير يضمنه المؤجر تجاه المستأجر، حيث يمكن عرض البعض من صور هذا التعرض والمتمثلة في:

ثانيا: صور التعرض القانوني الصادر من الغير.

1/ التعرض الصادر من تابعي المؤجر.

إن المؤجر يضمن الأفعال التي يأتيها عماله وسائر المستأجرين، وأصحاب الحقوق المستمدة منه، فهؤلاء لا يعدون من فئة الغير، بل تعد أعمالهم وتصرفاتهم امتدادا لنشاط المؤجر. وهذا ما نصت عليه المادة 2/483 من القانون المدني.

ويعتبر من أتباع المؤجر كل من الوكيل، الوصي، والقيم أي كل من ينوب عن المؤجر نيابة اتفاقية أو قانونية أو قضائية⁽³⁾.

¹ محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 446.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 493.

³ سعد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص 274.

و للأخذ بهذا الضمان يجب توفر الشروط التالية:

- أن يقع التعرض من شخص يعد من عمال المؤجر .
- أن يقع التعرض من هؤلاء أثناء أداء مهامهم، أو بسبب هذا الأداء كما لو أهملوا المراقبة المطلوبة منهم.
- أن لا يأتي فعلهم نتيجة تقصير من المستأجر نفسه، كما لو أدخل المستأجر بواب الدار شقته لينام على سبيل التسامح، أثناء غيابه عنها فتمسك البواب بها، ورفض إخلاءها. فالمؤجر غير ضامن في هذه الحالة، لان التعرض للمستأجر في إجارته كان سببه المستأجر نفسه، ولا علاقة للمؤجر به⁽¹⁾.

2/ التزام.

مما يعتبر تعرضاً قانونياً صادراً من الغير ويكون المؤجر ضامناً له، حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة، ويترتب عن هذا التزام وجوب تفضيل أحد المستأجرين حيث أنه في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقاً في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، وإذا كان للعقود نفس التاريخ، تكون الأولوية لمن حاز الأماكن ويجوز للمستأجر حسن النية إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض⁽²⁾.

وقد قضت المحكمة العليا في هذا الصدد من خلال القرار رقم 52541 المؤرخ في 1988/10/30 بأنه " من المقرر قانوناً أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها بدون غش ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

لما كان ثابتاً في قضية الحال أن القرار المطعون فيه عندما رفض دعوى الطاعن الرامية إلى استرداد جزء من محله يكون خرق المادة 485 قانون مدني. ذلك أن الأولوية للطاعن الذي استأجر المحل في شهر أبريل 1972 في حين أن المطعون ضده استفاد بقرار إداري للإيجار في جوان 1983

¹ نزيه كباره، المرجع السابق، ص211.

² المادة 485 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

ومتى كان كذلك، استوجب نقض القرار المطعون فيه.⁽¹⁾

وسوف يتم في دراسة هذه الصورة من صور التعارض بيان شروط التزام بين المستأجرين لذات العين، ثم بيان أسس المفاضلة بين المستأجرين المتزامين.

أ/ شروط التزام.

أن يكون كل مستأجر يدعي الأولوية أو الأفضلية على العين المؤجرة، قد أبرم عقد إيجار صحيح وصدر على من له الحق في الإيجار ومستوفيا لشروطه القانونية، فإذا كان أحد العقود صحيحا و الآخر باطلا فلا مجال للحديث عن وجود التزام بين المستأجرين، وإذا تعاقد شخص مع من يملك حق الإيجار، وتعاقد الآخر مع من لا يملك هذا الحق فالأفضلية تكون للمستأجر الذي تعاقد مع من له حق التأجير بغض النظر عن سبق التسجيل، فالالتزام إذن لا يقوم إلا إذا كان كل من العقدين صادرين من شخص يملك حق التأجير⁽²⁾.

أن تكون عقود الإيجار الصادرة لمستأجرين متعددين متعلقة بنفس العين ولنفس المدة أو لمدة متداخلة مع بعضها البعض كما لو قام شخص بتأجير أرض فلاحية لشخصين عن نفس السنة أو أن يقوم بتأجيرها لأحدهم لسنة 2010، وسيأجرها للآخر لعام يبدأ من منتصف 2010.

أما إذا كانت مدد العقود منفصلة عن بعضها البعض ولا تتلاقى فلا التزام بين هذه العقود⁽³⁾.

ب/ أسس التفضيل.

إذا توافرت الشروط السالفة الذكر، فإن الأولوية تكون لمن كان عقده سابقا من حيث ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، فمن كان من المستأجرين عقده أسبق في تاريخ إبرامه كان هو الذي يفضل على غيره، أما إذا كانت عقود المستأجرين غير ثابتة أو ثابتة في نفس التاريخ فإن الأفضلية تكون للمستأجر الذي حاز الأماكن قبل غيره، أي لمن وضع يده على العين المؤجرة قبل الآخرين دون تمييز في ذلك بين ما إذا كانت العين المؤجرة عقارا أو منقولا. أما بالنسبة للمستأجرين الذين حرموا من الأولوية، فلا يبقى لهم سوى الرجوع على المؤجر ومطالبته بالتعويض

¹ قرار المحكمة العليا، الملف رقم 52541، المؤرخ في 1988/10/30، المجلة القضائية، العدد 04، سنة 1991، ص140/139/138/137/136.

² وليد ترمكي، المرجع السابق، ص117.

³ نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص416.

اللازم، شريطة توافر حسن النية ⁽¹⁾. وهو ما نصت عليه المادة 485 سالفه الذكر بعد تعديلها بالقانون 05-07 " إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى.

وإذا كانت للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن.

يجوز للمستأجر حسن النية، إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض."

في حين كانت هذه المادة قبل تعديلها تنص على منح الأولوية لمن سبق وضع يده على العين*.

وبالتالي فإنه إذا استأجر شخصان عقارا من مؤجر واحد فضل منهما من سبق بوضع يده عليه دون غش، ولا يكون للآخر حتى ولو كان عقده أسبق في التاريخ، سوى الرجوع على المؤجر بضمان الاستحقاق. لكن إذا كان مستأجر عقار سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذي يفضل.

وإذا تزامم المستأجرون لمنقول فأساس التفضيل بينهم هو الأسبقية في وضع اليد، فيفضل منهم من سبق ووضع يده على المنقول دون غش وهذا الحكم ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة.

ثالثا: الاتفاق على تعديل أحكام الضمان.

يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تعديل القواعد التي نص عليها القانون، وذلك بالتخفيف من مسؤولية المؤجر أو التشديد فيها أو حتى الإعفاء منها على اعتبار أن أحكام الضمان ليست من النظام العام بل هي مفسرة لإرادة المتعاقدين ⁽²⁾. فيتفق على تشديد ضمان المؤجر بأن يكون للمستأجر حق طلب الفسخ بمجرد تعرض الغير، كما يجوز الاتفاق على تحقيق هذا الضمان، كأن يشترط دفع الأجرة كاملة. ويلاحظ من نص المادة 1/490 أن شرط الإعفاء يقع باطلا إذا كان الإعفاء أو التحديد من الضمان سببه التعرض القانوني، فإذا كان المؤجر يعلم أن

¹ وليد تركي، المرجع السابق، ص117.

*كانت المادة 485 من القانون المدني قبل تعديلها بالقانون 05-07 تنص على: " إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش..." (نقلا عن وليد تركي، المرجع السابق، ص115)

² جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص239.

للغير حقا على العين المؤجرة وأخفى ذلك عن المستأجر وأشترط رغم هذا إعفاءه من الضمان أو تخفيف مسؤوليته، كان الشرط باطلا⁽¹⁾.

المبحث الثاني: ضمان العيوب الخفية.

لا تقتصر التزامات المؤجر على تسليم العين وصيانتها وضمن التعرض للمستأجر، بل هناك التزام رابع يجب عليه مراعاته، وهو الالتزام بضمان العيوب الخفية، وهذا الالتزام تستلزمه طبيعة الأشياء، لأن الشخص عندما يقوم بإيجار شيء يفترض أنه خال من العيوب، ولو كان يعلم أن به عيب لما تعاقد على استئجاره.

وبما أن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، فإن ذلك يقتضي إلزام المؤجر بضمان ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون انتفاع المستأجر به أو نقص الانتفاع إنقاصا كبيرا. وقد نظم المشرع هذا الالتزام في المواد 488-489 من القانون المدني. ونستكمل هذه الأحكام بما يتوافق معها من أحكام ضمان البائع للبيوع الواردة في المبيع.

المطلب الأول: نطاق تحقق الضمان.

إن المشرع ألزم المؤجر بضمان العين المؤجرة من كل عيب خفي يحول دون انتفاع المستأجر بهذه العين أو نقص في الانتفاع، إلا أنه لم يبين ماذا يقصد بالعيوب الموجب للضمان، لذلك نتعرض لمفهوم العيب ثم للشروط الواجب توفرها فيه. وذلك من خلال الفرعين التاليين حيث سنعالج في الأول مفهوم العيب الخفي، وفي الثاني شروط تحقق هذا العيب الخفي.

الفرع الأول: مفهوم العيب الخفي.

إن المشرع لم يبين العيب الذي يضمنه المؤجر، ومنه فقد اعتن الفقهاء والقضاء ببيان ذلك في شأن عيب المبيع وما يوجبه من ضمان على البائع فعُرف العيب الذي يوجب الضمان بأنه كل آفة طارئة تخلو منها الفطرة السليمة للشيء، فلكي نكون بصدد عيب يجب أن يلحق بالشيء المؤجر آفة لا توجد عادة في مثله. كما يُعد عيبا للضمان أيضا خلو العين من صفة تعهد المؤجر صراحة بتوافرها أو من صفة يقتضيها الانتفاع بالعين ولو أن خلو العين من هذه الصفة لا يعد عيبا بالمعنى الدقيق⁽²⁾. ومن الأمثلة القضائية التي توضح هذا المعنى كون الحاجز الحديدي الموضوع في النافذة غير مثبت فيها تنبيها كافيا فيهوي على الشخص المستند عليه، وجود عيب في

¹ المادة 490 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 890.

بناء الجدران أدى إلى دخول مياه الأمطار إلى الشقة فأتلقت منقولات المستأجر، ووجود رطوبة تضر بالصحة⁽¹⁾.

وبناء على التعريف المقدم يتم التفريق بين العيب الموجب للضمان والغلط في صفة جوهرية في العين المؤجرة لاختلاف أحكام كل منهما.

فلغلط وهم خاطئ يقوم في ذهن المستأجر بالنسبة إلى صفة جوهرية في الشيء يجعله يعتقد أن هذه الصفة متوافرة فيه في حين أنها مختلفة في الحقيقة. وحتى يعتد بهذا الغلط يجب أن يكون جوهرياً، بمعنى أنه لا يكفي أن يقع متعاقد ما في الغلط كيف ما كان، بل لا بد أن يكون الغلط جوهرياً أي بلغ حداً من الجساماة يمتنع معه المتعاقد المعني من إبرامه فيما لو تبينه من أول الأمر. أي أن يكون ذلك الغلط هو الدافع إلى إبرام العقد، ولا يشترط هنا أن يشترك المتعاقدان في الوقوع في الغلط، بل يكفي أن يقع فيه أحد الأطراف ولو جهله الثاني⁽²⁾.

أما العيب فهو آفة تصيب الشيء، ويعتبر الشيء معيباً إذا لحقه تلف عارض يجعله على غير الحال التي يكون فيها في الوضع العادي. وتقدير وجود العيب أو انتفاؤه لا يكون ثابتاً في جميع الأحوال، فيختلف التقدير باختلاف أغراض الأشخاص من استعمال الشيء. وعلى سبيل المثال، فإن الأرض المعدة للزراعة تكون معيبة إذا كانت مياهها الجوفية قريبة في حين أن هذا لا يكون عيباً في الأرض المعدة للبناء⁽³⁾.

وبالتالي فإنه إذا تعاقد المستأجر معتقداً أن للمنزل واجهة بحرية بخلاف حقيقة الحال ثم يتبين له عكس ذلك فهذا تعد غلطا. أما إذا استأجر الشخص شقة ووجد بها رطوبة تتجاوز المعتاد، أو استأجر سيارة فاتضح أنها تستهلك قدراً كبيراً من الوقود يتجاوز بكثير مثيلاتها، فهذا يعد عيباً في العين المؤجرة وليس عيباً في رضا المتعاقد.

ويلاحظ أنه إذا خلا الشيء من صفة اعتقد المستأجر توافرها فيه يعد غلطا وليس عيباً. ولكن إذا تعهد المؤجر للمستأجر بتوافر تلك الصفة في الشيء أو كان الانتفاع المقصود من الإيجار يقتضيها، فإن عدم وجود تلك الصفة في الحاليتين يعد عيباً خفياً موجباً للضمان. كم يعتبر المستأجر من جهة أخرى واقفاً في غلط في صفة جوهرية في الشيء المؤجر فيجوز له إما إبطال

¹ عباس لعبودي، المرجع السابق، ص294.

² دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2004، ص22.

³ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص368.

العقد أو الرجوع بضمان العيوب الخفية، ويكون له الخيار بين الدعوتين وفقا ما تقتضيه مصلحته والغالب أن يختار دعوى الضمان لأنها تخول له الحق في التعويض في حين أن الدعوى الأولى لا تخول له ذلك⁽¹⁾.

وكما سبق القول فإن هذا الالتزام تستلزمه طبيعة الأشياء، فالشخص عندما يقوم باستئجار شيء ما يفترض أن هذا الشيء يكون خال من كل عيب يحول دون انتفاع المستأجر به، ولو كان عالما بهذا العيب لما تعاقد أصلا أو لكان تعاقد بشروط أيسر بالنسبة له. فمن يستأجر سيارة يستأجرها على أساس خلوها من العيوب لأن الأصل فيها أن تكون خالية منها، لأن وجود العيب في العين يؤدي إلى إنقاص حق المستأجر في الانتفاع الكامل بها، ويؤثر كذلك على مدى الانتفاع بها على الوجه المألوف.

وإذا كان العيب قد يؤدي إلى الإنقاص من حق المستأجر بالانتفاع بالعين في بعض الأحيان إلا أنه في أحيان أخرى يؤدي إلى جعل العين غير صالحة للغرض الذي أعدت له، كما لو وجد مرض في فرسا استأجرها صاحبها من أجل إجراء سباق ما.

والالتزام بضمان العيب الخفي إذا كانت تستلزمه طبيعة الأشياء إلا أن قصد المتعاقدين وتعامل الناس يستلزمانه أيضا. فمن يستأجر سيارة لا يقصد استئجار هيكلها فقط وإنما يقصد أن تكون صالحة لأداء الغرض منها، ومنه إذا كانت العين لا تحقق الغرض الذي تستلزمه طبيعتها أو لا تحقق الغرض الذي قصد المتعاقدان تحقيقه، أو كان مخالفا للغرض الذي يتعامل به الناس على أساسه، بحيث أصبح الانتفاع به منعدما أو ناقصا على الوجه المألوف، مما يؤدي إلى نقصان قيمة العين، بحيث لو علم المستأجر عن كل ذلك لما تعاقد على الاستئجار أو لتعاقد ولكن بشروط أفضل بالنسبة له، فإذا كانت العين متضمنة للعيوب الخفي فإن ذلك يؤدي إلى قيام مسؤولية المؤجر وقيام التزامه بالضمان، ذلك أن وجود العيب الخفي في العين يجعل المؤجر مخلا بالتزامه⁽²⁾.

ولكي يلتزم المؤجر بضمان العيب الخفي ، لابد من أن يتوافر في العيب شروط معينة وهو ما سنراه من خلال الفرع التالي:

الفرع الثاني: شروطه.

تتمثل شروط العيب الموجبة لضمان العيب الخفي فيما يلي:-

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص266.

² محمد يوسف الزعبي، المرجع السابق، ص396/395.

1/ أن يكون العيب مؤثراً: يقصد بالعيب المؤثر العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع بشكل كبير، وأن المستأجر لو كان عالماً به لامتنع عن استئجاره أو كان سيدفع أجره أقل مما دفع. فإذا اشترط المستأجر في عقد الإيجار أنه استأجر أرضاً لزراعتها فأكهة من نوع معين، ولم تكن الأرض صالحة لهذا النوع من الزراعة، فإن العيب يكون مؤثراً ويحل بانتفاع المستأجر بالعين ويجب على المؤجر الضمان. ومن الأمثلة الأخرى على العيب المؤثر وجود رائحة كريهة لا سبيل إلى التخلص منها.

ومعيار اعتبار العيب مؤثراً أو غير مؤثر هو معيار موضوعي يخضع لتقدير القاضي في حالة اختلاف المتعاقدين حول درجة تأثيره⁽¹⁾.

ولا فرق بين ما إذا كان العيب إيجابياً أو سلبياً، والعيب الإيجابي هو أن يظهر بالعين عيب أمر يحول دون انتفاع المستأجر أو ينقص منه نقصاً محسوساً كما إذا ظهر بالأرض المؤجرة للزراعة نوع من الحشرات تحول دون زراعتها، أو إذا كانت المداخل المعدة للتدفئة أو لسحب الدخان في الحمام أو المطبخ معطلة ولا يمكن استعمالها، وأن مواسير الغاز غير محكمة تخرج منها رائحة أكسيد الكربون وأن وجود هذه العيوب لا يزيلها اكتشاف أدوية لإبادتها ولذلك يبقى عيباً موجباً لضمان المؤجر. أما العيب السلبي فهو خلو العين من صفة لازمة للانتفاع بها على الوجه المقصود:

أ/ إذا تعهد المؤجر صراحة بتوافرها ثم وجد المستأجر العين خالية منها كما إذا أقر للمستأجر أن للمنزل واجهة للغرب ثم تبين أن ليس له واجهة عليه.

ب/ أن يكون الانتفاع بالعين يستلزم وجود الصفة كأن يكون بحي تقطنه الطبقة الراقية ويحتم توفر المياه الجارية فيه ثم يتضح عكس ذلك.

ويجب الإشارة إلى أن العيوب الطفيفة التي لا يتعطل انتفاع المستأجر بسببها، والعيوب المتسامح فيها عرفاً لا تعتبر من العيوب المؤثرة التي توجب الرجوع على المؤجر.

هذا وكون العيب مؤثر أو غير مؤثر مسألة يقدرها قاضي الموضوع فهو ينظر إلى مكان العين المؤجرة وإلى الغرض المقصود منها، فخلو المنزل من المياه الجارية لا يعتبر عيباً مؤثراً في القرى، ولكنه يعتبر عيباً في المدن. ووجود الحشرات يعتبر عيباً مؤثراً في المنازل ذات الأجره الباهظة، ولا يعتبر كذلك في المنازل الكائنة في الأحياء القديمة. وقضية وجود العيب المؤثر من

¹ عباس لعبودي، المرجع السابق، ص 294.

عدم وجوده لا تدخل فيها الاعتبارات الشخصية فإذا كان شخص مريض لديه حساسية تزيد على حساسية الرجل العادي بالرطوبة لا تعتبر المألوفة عيبا.

وبالنهاية فالعيب يكون مؤثرا إذا كان من شأنه حرمان المستأجر من الانتفاع المقصود أو ينقص من الانتفاع إنقاصا كبيرا⁽¹⁾.

2/ أن يكون العيب خفيا: ويكون خفيا إذا لم يكن بإمكان المستأجر أن يتبينه بنفسه فيما لو قام بفحص العين بعناية الرجل المعتاد، كما أن العيب يعد خفيا وإن كان بإمكان المستأجر أن يتبينه ببذل عناية الرجل المعتاد ولكنه لم يتبينه، لأن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب أو تعمد إخفائها غشا⁽²⁾. و الخفاء في العيب هو في تعذر تحققه من المستأجر حتى لو كان قد راع في فحص العين المؤجرة عناية الرجل العادي وليس هو في جهل المستأجر بالعيب، فروطبة المنزل الواقع بجوار البحر لا يعتبر عيبا خفيا لأنه كان بإمكان المستأجر أن يعلم بها لو اتبع في فحص المنزل عناية الرجل العادي ولا عبرة لجهله لهذه الرطوبة. إذن العيب الخفي الذي يتعذر على فطنة الرجل العادي أن يتبينه باستثناء تصريح المؤجر للمستأجر خلو الشيء المؤجر من العيب أو تأكيده له وجود صفة معينة فيه غير متوفرة في حقيقة الأمر وباستثناء تعمد المؤجر إخفاء العيب على المستأجر خداعا منه وغشا.

فالعيوب الظاهرة لا يسأل عنها المؤجر وهي العيوب التي بإمكانه معرفتها وقت العقد أو التي عرفها في حينه لأنها ظاهرة، وعليه فإن المؤجر لا يضمن العيب إذا كان ظاهرا أي من اليسر على المستأجر أن يعلم به⁽³⁾.

3/ أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر: إن المؤجر لا يضمن عيبا أخطر به المستأجر أو كان هذا الأخير يعلم به وقت التعاقد (المادة 3/488 من القانون المدني). والعبرة في ذلك في علم المستأجر وقت التعاقد لأن أساس حرمانه من الرجوع بالضمان في هذه الحالة يرجع إلى افتراض قبوله استئجار العين المعيبة وتقدير أجرتها بهذا الوصف، إذ لا يكفي أن يكون العيب خفيا يتعذر معرفته على الرجل العادي بل يلزم فوق ذلك ألا يكون المستأجر قد علم به، فقد يكون العيب خفيا ويعلم المستأجر به بطريقة من الطرق، فإذا كان المستأجر عالما بالعيب انتفى ضمان المستأجر.

¹ زهدي يكن، قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، دون سنة نشر، ص220/219.

² علي هادي لعبيدي، المرجع السابق، ص295.

³ زهدي يكن، المرجع السابق، ص220.

ومعنى ذلك بالرجوع إلى الأحكام العامة أنه إذا كان العيب خفياً على النحو الذي بيناه، فإنه لا يكون موجبا للضمان إذا أثبت المؤجر أن المستأجر كان يعلمه، ويكون ذلك بجميع طرق الإثبات لأن العلم واقعة مادية، ويدخل في طرق الإثبات النية والقرائن.

فإذا لجأ المستأجر إلى خبير ممتاز وكشف له عن العيب أو كان المؤجر قد أخبره بوجود العيب، فلا يكون المؤجر ضامناً، والعلّة في ذلك أن إقدام المستأجر على الإيجار مع علمه بالعيب وسكوته عليه يعد رضاً منه بالشيء المؤجر على ما هو عليه عند التعاقد وأدخله في حسابه عند تقدير الأجرة، كما يعد أيضاً نزولاً عن حقه في الرجوع بالضمان⁽¹⁾.

والعبرة لمعرفة المستأجر بالعيب الذي يمنع ضمان المؤجر هو العلم وقت إبرام العقد، فإذا علم المستأجر بالعيب بعد العقد فإن هذا العلم لا يمنعه أن يرجع على مؤجره بالضمان شرط أن يعلم المؤجر فور اطلاعه على العيب حتى لا يعبر عن سكوته بالرضاء الضمني. وإذا وقع الخلاف بين المؤجر والمستأجر على العلم بالعيب كان الإثبات على المؤجر لأن المفروض بالمستأجر أن يكون عالماً بالعيب، هذا والمؤجر كما سبق القول يضمن العيب سواء كان عالماً به أو غير عالم ولكنه لا يسأل عن التعويض إذا كان عالماً به⁽²⁾.

وفضلاً عن ذلك فإن هذا الضمان يمتد كذلك إلى العيوب الجديدة الظاهرة بعد إبرام العقد على اعتبار أن موجب الانتفاع له صفة التتابع الذي يتوالى طوالياً مدة الإيجار، لذلك يلحق الضمان وخلافاً لما يجري في موضوع البيع حتى العيوب التي تظهر خلال مدة الإيجار. وهذا يعود لأن الإيجار هو عقد ينفذ بالتتابع، وأن ما يتوجب للمستأجر ليس ملكية شيء خالي من العيوب في زمن معين ولكن انتفاع مستمر وفقاً للشروط المتفق عليها⁽³⁾.

4/ ألا يكون حرمان المستأجر بالانتفاع بالعين نتيجة أفعاله: إذا حُرّم المستأجر في انتفاعه بالعين بسبب فعله فلا يجوز له أن يرجع على مؤجره كما لو كان هنالك عيب فتتاقم هذا العيب بفعل المستأجر فإن المؤجر لا يمكن أن يرجع بالضمان من أجل زيادة الضرر ومنه يطرح السؤال التالي: هل يشترط أن يكون العيب قديماً؟

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 383.

² المادة 488 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

³ مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2007، ص 210.

فالعيب الحادث أثناء انتفاع المستأجر بالعين بغير خطأ منه يضمنه المؤجر كالعيب القديم الذي كان وقت العقد أو وقت استلام العيب، والسبب في ذلك هو أن الإيجار عقد مستمر فيفضل المؤجر ضامناً للمستأجر الانتفاع المقصود طول مدة الإيجار فإذا طرأ عيب يخل بهذا الانتفاع أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر كما لو أصبح المنزل المؤجر مظلماً بسبب بناء مجاور من الجار في ملكه، أو انقطعت المياه عن الأرض⁽¹⁾.

ونستنتج مما سبق الحالات التي لا يضمن فيها المؤجر ضمان عيوب العين والتي تتمثل فيما يلي:

1/ العيوب التي كان باستطاعة المستأجر ومقدوره تحققها وقت العقد بمجرد فحص العين فحص الرجل العادي، فمعيار الخفاء ليس في جهل المستأجر بالعين ولكنه في تعذر تحققه منه حتى لو كان راع في فحص العين في عناية الرجل العادي لأن هذا العيب يستلزم رجل من أهل الخبرة.

2/ لا يلزم المؤجر بضمان ما للمستأجر إذا كانت العيوب قد أعلنها المؤجر له إذ لا يكفي أن يكون العيب خيفاً يخفى على الرجل العادي بل يلزم فوق ذلك أن لا يكون المستأجر قد علم به بواسطة المؤجر.

3/ لا يضمن المؤجر عيوب العين المؤجر إذا كان المستأجر عالماً بها وقت العقد، فإذا علم المستأجر بالعيب بعد ذلك فإن هذا العلم لا يمنع من ثبوت الضمان فيستوي بذلك الهلاك المادي والقانوني، والهلاك الجزئي المادي يتمثل في طغيان مياه النهر على جزء من الأرض المجاورة له أو هلاك جزء من المنزل بسبب الهلاك. أما الهلاك القانوني فيتمثل في قيام الدول بمشروع من شأنه حرمان مستأجر الأرض من زراعتها حرماناً مؤقتاً.

ويفترض أن المستأجر يجهل العيب وعلى المؤجر أن يقيم الدليل على أن المستأجر كان عالماً بالعيوب وقت العقد، ويقاس على حالة العيب حول العين من الصفات المطلوبة فإذا كان المستأجر عالماً وقت العقد بخلوه لا يجوز له أن يرجع بالضمان على مؤجره.

4/ لا يحق للمستأجر أن يرجع بالضمان على المؤجر الذي اشترط أنه لا يتحمل ضمان ما، ويشترط أن يكون الشرط صحيحاً لا غموض فيه.

ويستثنى من ذلك ما إذا كان المؤجر الذي اشترط إعفاؤه من ضمان العيب عالماً به وأخفاه غشاً منه على المستأجر⁽²⁾.

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص 224.

² زهدي يكن، المرجع نفسه، ص 231/232/233.

المطلب الثاني: أحكام الضمان.

إذا توافرت الشروط التي تم ذكرها سالفاً نشأ حق المستأجر في الضمان وهذا ما نصت عليه المادة 489 من القانون المدني، حيث يتضح من هذا النص أن المستأجر الخيار بين طلبي إنقاص الأجرة، أو الفسخ هذا بالإضافة إلى طلب التعويض إن كان له مقتضى. وهذه الأحكام يجوز الاتفاق على تعديلها، وهذا ما سنتعرض إليه فيما يلي:

الفرع الأول: جزاء الإخلال بالضمان.

للمستأجر إذا لم يختار إصلاح العيب وإزالته، أو في حالة كون الإصلاح أو الإزالة يتطلب نفقات باهظة، أن يطلب إنقاص الأجرة أو الفسخ على حسب درجة الإخلال بالانتفاع، وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في هذا الصدد وهذا ما سنبينه في ما يلي:

1/ إنقاص بدل الإيجار: إذا أراد المستأجر الإبقاء على الإيجار يتم تخفيض البدل بما يقابل ما نقص من المنفعة بسبب العيب، ففي هذه الحالة لا يمكن للقاضي إلا إقرار ذلك ويحكم بالإنقاص بقدر يتناسب مع ما نقص من الانتفاع من يوم حدوث هذا الإنقاص⁽¹⁾.

2/ الفسخ: إذا لم يحتفظ المستأجر بالعين المؤجرة مع إنقاص بدل الإيجار جاز له فسخ الإيجار، ويكون طلب الفسخ في هذه الحالة خاضعاً لتقدير القاضي بحسب ما يراه من جسامه العيب وما يترتب عليه من حرمان الانتفاع أو من نقص جسيم⁽²⁾.

إذا كان الشيء المستأجر يتألف من جملة أشياء مستأجرة جملة واحدة وببدل واحد حق للمستأجر أن يفسخ الإيجار فيما يتعلق بالقسم الذي يوجد فيه العيب و أن يسترد من البدل ما يناسب هذا الفسخ. أما إذا كانت الأشياء المستأجر مما لا يمكن التفريق بينهما بدون ضرر كأن تكون أزواجاً، فلا يحق له إلا فسخ الإيجار كله ومثال ذلك أن يستأجر شخصاً زوجاً من الخيول معداً لجر عربة، فالعيب في أحدهما إلى فسخ العقد الوارد بشأنهما معاً، وذلك لعم إمكان التفريق بينهما.

3/ التعويض: يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر المباشر الذي يقع له من جراء فسخ العقد، كما يكون عليه كذلك أن يعرضه عما لحق به من أضرار بسبب حرمانه من المزايا التي كانت تعود عليه من المأجور أو بسبب اضطراره إلى استئجار بديل بمقابل مرتفع، نظراً لتغير الظروف وارتفاع الإيجارات عنها في تاريخ العقد، كما يلتزم بتعويض المستأجر أو ورثته تعويضاً

¹ نزيه كباره، المرجع السابق، ص 222/223.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 272.

كاملا عن الضرر المادي و المعنوي. ويراعى عند الحكم بالتعويض ما لحق بالمستأجر من خسارة وما فاتته من كسب، ويشترط استحقاق التعويض أن يكون المستأجر حسن النية أي أن يكون العيب خفيا لم يعلم به كما يجب عليه إثبات سوء نية المؤجر⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تعديل أحكام الضمان.

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى غش سبب هذا الضمان وهذا ما نصت عليه المادة 2/490: "... يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشا"، ويفهم من هذا النص أن الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيب الخفي جائز بشرط أن لا يكون المؤجر على علم بالعيب وأخفاه غشا.

فإذا كان المؤجر على غير علم بالعيب واتفق مع المستأجر على إعفائه من الضمان وفي حالة ما إذا ظهر العيب فلا يستطيع المستأجر أن يلزم المؤجر بالضمان، ونفس الشيء بالنسبة للإنقاص من هذا الضمان⁽²⁾. فلا يعوض المؤجر إلا بقدر معين فقط. أما إذا اثبت المستأجر أن المؤجر أخفى العيب غشا منه فإن هذه الاتفاقات لا تكون لها أي أثر. كما يبطل أيضا الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية إذا خالف قاعدة من قواعد النظام العام، فإذا وجد بالعين المؤجرة عيب يسبب للمستأجر أو من معه من أفراد أسرته أو خدمه أو تابعيه ضررا في صحتهم، فإن الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب لا يحول دون مطالبة المستأجر بتعويضه عن هذا الضرر لأن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية عن الإضرار بسلامة الآخرين يقع باطلا لمخالفته للنظام العام⁽³⁾.

وفي الأخير يمكن الإشارة إلى أنه يجوز للمستأجر أن يتنازل عن دعوى الضمان بعد ثبوتها، وبشترط أن تكون الصيغة التي ورد بها التنازل صريحة غير قاطعة على إرادة المستأجر بالتنازل.

¹ نزيه كيارة، المرجع السابق، ص223/224.

² محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص448.

³ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص274.

ويمكن أن نستخلص من الظروف أن المستأجر قد تنازل عن دعوى الضمان، كما إذا علم المستأجر بالعيب وسكت عن مطالبة المؤجر بإزالته، أو إنقاص الأجرة واستمر بدفع الأجرة كاملة دون تحفظ⁽¹⁾.

وإذا كانت دعوى الضمان في البيع تسقط بمضي سنة من وقت التسليم، وفقا للنصوص الخاصة بالبيع فإن مثل هذا النص لا وجود له في الإيجار ومن ثم تسري القواعد العامة فلا تسقط دعوى الضمان إلا بمضي خمسة عشرة سنة، ومن ثم فإنه لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع، ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريقة القياس على حالة الإيجار⁽²⁾.

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص231.

² أنور طلبية، المرجع السابق، ص316.

ملخص الفصل

إن من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والمترتبة في ذمته هو الالتزام بتأمين المستأجر من الانتفاع بالعين، ويتضح ذلك من خلال التسليم لأنه لا انتفاع من غير التسليم. وعليه فإن الالتزامات الأخرى ما هي إن جاز القول إلا وسائل تحقق الهدف المرجو من العقد، فعلى المؤجر أن يسلم العين وملحقاتها في حالة تصلح لأداء الغرض المقصود منه وهذا ما نعني به صيانة العين، فالمستأجر يلتزم بالترميمات الضرورية دون التأجيرية وهو التزام دائم مستمر طوال مدة الإيجار، أما بالنسبة لصيانة الأجزاء المشتركة فهي تعود على المستأجر إذا استفاد من نفقات استهلاك المياه والتيار الكهربائي والمصعد مثلا وهذا يعني أنه لكي يترتب على المستأجر تحمل قسطه من الخدمات يجب أن يستفيد منها، وإلا انتفى حق المؤجر بمطالبته بما يعود عليه من نفقات، وعلى هذا الأخير أيضا أن يضمن للمستأجر الانتفاع بالعين ويمتنع عن إتيان كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاعه بها، وبالتالي يلتزم بعدم التعرض المادي سواء أكان صادرا منه شخصا أو من الغير كإنشاء حق ارتفاق يحول دون انتفاع المستأجر بالعين انتفاعا هادئا والمؤجر يلتزم بضمان التعرض الحاصل منه كما في المثال السابق أو من أتباعه سواء أكان التعرض ماديًا أو قانونيًا، أما بالنسبة للغير فلا يضمن سوى ما يعد تعرضًا قانونيًا أي يدعي المستأجر لنفسه الحق وله أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه في حالة عدم ضمان المؤجر، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة. أما بالنسبة للتعرض القانوني ومثاله أن يقوم المؤجر بتأجير العين وهي غير مملوكة له ثم يصير بعد ذلك مالكا لها فيطالب المستأجر برد العين إليه مستندا إلى ملكيته وهو بدوره ينقسم إلى تعرض قانوني شخصي و آخر صادر من الغير.

ويعتبر تعرضا صادر من الغير أيضا وعلى المؤجر ضمانه، مسألة تعدد المستأجرين لعين واحدة ولا يعتبر التعرض الصادر من تابعي المؤجر تعرضا صادرا من الغير لأن أعمالهم وتصرفاتهم تعد امتداد لأعمال المؤجر. وفي الأخير هناك التزام رابع يجب على المؤجر مراعاته وهو الالتزام بضمان العيوب الخفية وهذا ما تستلزمه طبيعة الأشياء لأن الشخص عندما يقوم باستئجار شيء يفترض أنه خال من العيوب ولو كان يعلم أن به عيب لما تعاقد على استئجاره.

والإخلال بهذه الالتزامات يترتب جملة الجزاءات السابق ذكرها في محتوى الموضوع.

الفصل الثاني

التزامات المستأجر

الفصل الثاني: التزامات المستأجر.

بعد التعرض لالتزامات المؤجر من خلال الفصل الأول، نعرض الآن لالتزامات المستأجر باعتباره الطرف الثاني في عقد الإيجار والذي يترتب عن نشاطه عدة آثار متمثلة في الالتزامات الأربعة التي حددها المشرع الجزائري في نصوص مواد القانون المدني. فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، وبأن يبذل من العناية في استعمالها وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، وبأن يوفي الأجرة وبأن يرد العين إلى المؤجر بعد انتهاء الإيجار بالإضافة إلى جُملة التزامات أخرى ثانوية متمثلة في دفع مصروفات عقد الإيجار إذا قضى الاتفاق والعرف ذلك، تسليم العين أي قبض المستأجر للعين قبضا فعليا ودفع الضرائب على العين بشرط من المؤجر.

وسنبدأ بالتزام الوفاء بالأجرة لأنه هو الالتزام الرئيسي الذي يواجهه المستأجر منذ البداية ثم الالتزامات الأخرى وذلك على الوجه التالي:

المبحث الأول: دفع بدل الإيجار.

إن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها، وإذا لم يتم بهذا الالتزام فـللمؤجر أن يلزمه للقيام به وفقا للقواعد العامة. وله في ذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام عينيا، أو أن يفسخ الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين إن كان له محل.

و فضلا عن كل ذلك فالمؤجر باعتباره دائن للمستأجر بالأجرة له حق حبس المنقولات الموضوعة في العين، كما له حق امتياز على هذه المنقولات، وله أن يحجز عليها حجزا تحفظيا دون أن يكون له سند قابل للتنفيذ.

المطلب الأول: أحكام الهدل .

لقد حدد المشرع طبيعة بدل الإيجار من خلال قوله بأنه يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر وعليه نوجه دراستنا في هذا المجال إلى بيان كيفية الوفاء بالأجرة، ومكان وزمان الدفع وذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: كيفية الدفع.

إن من أهم التزامات المستأجر دفع الأجرة المتفق عليها في النصوص (498-500 من القانون المدني)، حيث يمكن أن ينص العقد على تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط متفق عليها تؤدي في أوقات معينة. وإذا اشترط تعجيل الأجرة ألزم المستأجر بدفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يحبس العين حتى يستوفي تلك الأجرة، وإذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لا يلزم المؤجر المستأجر دفع الأجرة أو الأقساط المتفق عليها عند حلول الأجل المتفق عليه، أما إذا لم يتفق على مواعيد الدفع وجب دفعها مؤخرًا لأن الأجرة لا تُستحق إلا إذا استوفى المستأجر المنفعة أو تمكن من استقائها⁽¹⁾.

كما لا يجوز للمؤجر اتخاذ أي إجراء من الإجراءات ضد المستأجر لتأخيره عن الوفاء إلا من اليوم التالي للحلول الأجرة على الأقل ما لم يكن للمستأجر الحق في حبسها كما إذا كانت العين في حاجة لترميمات وامتنع المؤجر من إجرائها فلا يكون له المطالبة بالأجرة إلا بعد تنفيذ التزامه⁽²⁾.

كذلك يلتزم المستأجر قياساً على المشتري في عقد البيع، وتطبيقاً للقواعد العامة بمصروفات دفع الأجرة إذا كان دفعها يقتضي مصروفات خاصة، كما إذا كان مشروطاً أن يكون الدفع بطريق البريد أو بواسطة تحويل على مصرف أو غير ذلك. وهناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة أصلاً كما إذا فسخ العقد أو يلتزم بدفع جزء من الأجرة فقط كما إذا انقضت لهلاك العين هلاكاً جزئياً أو لتعرضه الحاصل للمستأجر⁽³⁾.

ويكفي لاستحقاق الأجرة أن توضع العين تحت تصرف المستأجر للانتفاع به حتى ولو لم ينتفع به فعلاً. فإذا أجزت سيارة لمدة معينة ووضعت تحت تصرف المستأجر ليستعملها في تنقلاته وجبت عليه الأجرة المتفق عليها حتى ولو لم يستعمل السيارة أبداً أو لم يستعملها إلا لبعض الوقت. ذلك لأن التسليم شرط في لزوم الأجرة، فإذا انقضت مدة الإيجار قبل التسليم فلا

¹ سعد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص292.

² أنور طلبية، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 1998، ص629.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالعين، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2000، ص463.

يلزم المستأجر بشيء من الأجرة لأن الأجرة تقابل المنفعة فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر تلك المنفعة وفقا للاتفاق ووفقا لما أعدت له العين⁽¹⁾.

والمدين بالأجرة في الأصل هو المستأجر فإذا مات التزم ورثته بدفع البذل في حدود التركة لأن الإيجار لا ينقضي بموت المستأجر إلا في حالات خاصة، وورثته يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار، فلا تضامن بينهم لأن الالتزام عقدي وتنقسم الأجرة عليهم كل بقدر نصيبهم في الميراث. لكن يلاحظ أن دفع الأجرة المتأخرة التي حلت قبل موت المستأجر تلتزم به التركة نفسها ولا تنقسم على الورثة.

وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فالتزامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريق التضامن إلا إذا نص على ذلك صراحة في عقد الإيجار، أو فهم ذلك دلالة لا افتراضا من الظروف التي تحيط بالتعاقد⁽²⁾.

وإذا كان المستأجرون أفراد أسرة واحدة ولا يوجد عقد إيجار مكتوب فهناك قرينة على أن المستأجر هو الزوج وهو المسئول وحده عن الأجرة.

والمستأجر نفسه هو المسؤول عن دفع الأجرة ولو كان الذي ينتفع بالعين غيره، كما إستأجر مكانا باسمه الخاص ليجعل منه مكتب عمله الرسمي فلا يجوز أن يتنحى عن مسؤوليته بدفع البذل بدعوى أن الحكومة هي التي يجب عليها الدفع ولكن استأجر المكان عن الحكومة بصفته موظفا وكان هذا في حدود اختصاصه كانت الحكومة هي المسئولة عن الدفع.

كما يجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة للمستأجر كما يدفع الغير الدين عن المدين، ويكون الدفع صحيحا ينقضي به التزام المستأجر ولمن دفع الأجرة الرجوع على المستأجر طبقا للقواعد العامة⁽³⁾.

¹ سعد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص293.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص464.

³ سعد مبارك وآخرون، المرجع السابق، ص294/293.

و للمؤجر أن يتنازل عن الأجرة لغيره كما يتنازل عن أي حق له حيث يراعى في ها قواعد حوالة الحق⁽¹⁾، وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر الذي قد رضا بالحوالة أو أعلن بها أن يدفع الأجرة لغير المحال له وإلا كان الدفع غير صحيح.

وإذا أشهر إفلاس المؤجر فإن المستأجر غير ملزم بدفع البديل له وإنما الذي يحق له قبض الأجرة في هذه الحالة هو وكيل التفليسة تحت إشراف مأمور التفليسة.

وإذا باع المؤجر العين ودفع المستأجر البديل للمؤجر وهو يجهل البيع فالدفع صحيح أما إذا كان يعلم بالبيع بأن أعلنه المشتري مثلا، وكان من شأن هذا البيع أن لا ينتهي به عقد الإيجار جاز دفع الأجرة للمشتري.

وكذلك إذا كان المؤجر هو المالك الظاهر كما إذا وضع يده على العين كوارث ولم يكن في الحقيقة وارثا، فدفع المستأجر الأجرة له صحيح في الحدود التي تعد فيها إيجار المالك الظاهر صحيح⁽²⁾.

تدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في العقد، ويجب دفع نوع الأجرة المشترط إذا اشترط نوع معين، كما إذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة كلها أو بعضها من غير نقود فلا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يدفع للمؤجر نقدا ما يجب دفعه عينا إلا إذا رضا المؤجر بذلك⁽³⁾.

ويترتب على ذلك أنه إذا اشترط المؤجر أن يدفع المستأجر جزءا من الأجرة من محصولات معينة تنتجها العين ولم تنتج العين هذه محصولات، أعفي المستأجر من التزامه⁽⁴⁾.

أما فيما يخص إثبات دفع الأجرة، فإن المستأجر هو المكلف بإثبات أنه دفع الأجرة والإثبات يكون طبقا للقواعد العامة (المادة 323 قانون مدني) وبما أن المستأجر يعتبر مدين بالأجرة فإن عليه إثبات براءة ذمته بدفعها إلى المؤجر.

¹ المادة 239 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص468.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص476.

⁴ زهدي يكن، المرجع السابق، ص267.

الفرع الثاني: مكان وزمان الدفع.

تنص المادة 498 من القانون المدني على أنه: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.

ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك."

يستخلص من نص المادة أعلاه أن المستأجر ملزم بانتظام وفي الأجل المتفق عليه بإيفاء بدل الإيجار. وبما أن العقد متعاقب التنفيذ من جانب المؤجر فإن دفع بدل الإيجار غالبا ما يتبع من جهة ثانية إيقاع الزمن، ويتم في استحقاقات منتظمة، وقد يكون في أجل مستحق أو مسبقا، أي في بداية كل فترة معينة.

ومن الممكن أن يتم دفعة واحدة ولا سيما في الإيجار قصير الأمد، وقد يكون سلفا أو في نهاية التمتع، فكل شيء يتوقف على العقد، حيث لا يسلم المؤجر الشيء على العموم، إلا إذا استوفى الدفعة الأولى المتمثلة إما في استحقاق، سلفة... الخ⁽¹⁾.

ومنه فإنه إذا أشتراط تعجيل الأجرة ألزم المستأجر بدفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي البديل.

تلزم الأجرة والأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل. و الغالب في إيجار الأماكن هو أن ينص العقد على تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط.

وإذا لم ينص العقد على مواعيد دفع البديل، أتبع العرف في تعيين المواعيد، وقد جرى العرف على أن الأجرة تدفع مقدما كل شهر.

فإذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة، ولم يوجد عرف لتعيينها، ندفع الأجرة عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها. وإذا سميت مبلغا إجماليا لا أقساطا، فإنها أيضا تدفع مؤخرا

¹ جيروم هويه، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني، بيروت، دون سنة نشر، ص741.

* هناك رأي آخر يذهب إلى أن اليوم يبدأ من شروق الشمس وينتهي عند غروبها (جيروم هويه، ص741).

عند انتهاء الإيجار. وهذا الحكم متفرع عن المبدأ الذي يقرر بأن الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر الانتفاع بالعين⁽¹⁾.

وإذا حل يوم دفع الأجرة، فللمستأجر أن يدفعها في أية ساعة من هذا اليوم. واليوم يبدأ من أول الساعة الواحدة صباحاً وينتهي في آخر الساعة الثانية عشرة مساءً * . ولا يجوز للمؤجر اتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخره عن الدفع إلا في اليوم الثاني ليوم الحلول. وللمؤجر اتخاذ الإجراءات متى كانت الأجرة مشترط دفعها مقدماً، ولو لم يستوفى المستأجر منفعة تقابل الأجرة التي يطالبه بها المؤجر، لأن اشتراط دفع الأجرة مقدماً يجعلها تحل في الأجل المشترط ولو لم يستوفى المستأجر المنفعة⁽²⁾.

هذا وتسقط الأجرة بالتقادم إذا مضت خمس سنوات ميلادية من وقت حلولها أو من وقت حلول كل قسط من أقساطها دون المطالبة بها لأن المطالبة تقطع التقادم (المادة 309 من القانون المدني). *

أما إذا صدر حكم بالأجرة وحاز قوة الشيء المقضي فيه فإن الحكم لا يسقط إلا بمضي خمسة عشرة سنة (المادة 319 من القانون المدني).

أما بالنسبة للكفيل وفقاً لما نصت عليه المادة 500 من القانون المدني فإنه يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف ولو كان متضامناً فيظل التزامه خاضعاً للتقادم ذو الخمس سنوات، ولا يسري هذا التقادم على التعويضات التي لا شأن لها بالأجرة⁽³⁾.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 470.

² المرجع نفسه، ص 471.

* يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد، ولو أقر به المدين كأجرة المباني، الديون المتأخرة و المرتبات و الأجور والمعاشات (المادة 309 قانون مدني).

يبدأ سريان التقادم في هذه الحقوق من الوقت الذي يتم فيه الدائون تقديم خدماتهم ولو استمروا في خدمات أخرى. و إذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلا يتقادم الحق إلا بانقضاء خمسة عشرة سنة (المادة 313 من المادة).

تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات، ولا يحسب اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها (المادة 314 من القانون المدني).

³ أنور طلبية، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 629.

وبما أن بدل الإيجار هو طلبي مبدئي، فلا مجال للإنذار قبل أن يطلب المؤجر دفع البدل بدون نتيجة، وغالبا ما يشترط عمليا أن يكون دفع البدل في محل إقامة المؤجر⁽¹⁾.

إلا أنه يمكن أن يكون في موطن المستأجر وفقا لما نصت عليه المادة 2/498 من القانون المدني. حيث نلاحظ من نص المادة أعلاه أن المشرع رجع إلى القواعد العامة، إذ أن من مقتضى القواعد العامة أن يكون الوفاء بالالتزام في محل إقامة المدين (المادة 2/282 من القانون المدني).

ويخلص من الفقرة الثانية من نص المادة 498 من القانون المدني، أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر لأنه هو المدين ، فالدين مطلوب وليس محمول، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك بها وهذا ما هو إلا تطبيقا للقواعد العامة. والمفروض في ذلك أن تكون الأجرة نقودا أو شيئا غير معينة إلا بنوعها كما إذا كانت الأجرة جزء من المحصول. أما إذا كانت الأجرة شيئا معينًا بالذات فكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه هذا العقار المعين وقت الإيجار (المادة 1/282 من القانون المدني).

وإذا كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، وغير هذا موطنه بعد إبرام العقد، فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان له وقت انعقاد الإيجار، كل هذا ما لم يشترط في عقد الإيجار أن مكان الدفع يكون في غير موطن المستأجر كموطن المؤجر مثلا، ففي هذه الحالة يعمل بالشرط ويكون الدفع في موطن المؤجر. وإذا غير المؤجر موطنه، لم يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الموطن الجديد خلافا للمسألة السابقة، وذلك لأن اشتراط الدفع في موطن المؤجر استثناء من القواعد العامة والاستثناء لا يتوسع فيه⁽²⁾.

المطلب الثاني: ضمانات المؤجر.

من خلال دراستنا تبين لنا أنه يوجد نوعان من الضمانات المعطاة للمؤجر لاستقاء بدل الإيجار وهي:

- الضمانات التي يخولها إياه القانون العام.

- الضمانات التي له على المنقولات بالعين المؤجرة وهذا ما سنبينه فيما يلي:

¹ جيروم هوييه، المرجع السابق، ص741.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص475.

الفرع الأول: الضمانات العامة.

تطبيقاً للقواعد العامة إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في الوقت المعين لذلك. فلين تطبيق القواعد العامة يقتضي أن يكون للمؤجر بعد إعدار المستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني، وأن يطلب فوق ذلك فسخ العقد، وسواء طلب هذا أو ذاك فإن له المطالبة بالتعويض أيضاً إن كان له مقتضى.

1/ التنفيذ العيني: إذا اختار المؤجر التنفيذ العيني فله أن يطالب المستأجر بدفع الأجرة، فإذا لم يدفع كان للمؤجر التنفيذ بالأجرة المستحقة على أموال المستأجر جميعها، وإذا كان لديه سند رسمي أو بعد أن يحصل على حكم قابل للتنفيذ. مع الملاحظة أن حق المؤجر في التنفيذ العيني يتقوى بما يثبت له من توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر ولو قبل الحصول على سند قابل للتنفيذ، بما له حق حبس هذه المنقولات وحق الامتياز عليها مما يبعد عنه مزاحمة المستأجرين الآخرين⁽¹⁾.

فإذا اختار المؤجر هذا الطريق، وحصل على حكم بالأجرة المستحقة، فليس له أن يرجع بعد ذلك ويطلب فسخ الإيجار للأجرة نفسها التي حصل على حكم بها، أما قبل صدور الحكم بالأجرة فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته ويضيف إليها طلب فسخ الإيجار. وإذا كانت الأجرة متفقا على دفعها أقساطها وعلى أن التأخير في أداء أي قسط منها يترتب عليه حلول باقي الأقساط دفعة واحدة دون تنبيه أو إنذار، جاز للمؤجر المطالبة بتطبيق هذا الاتفاق والحكم له بإلزام المستأجر بدفع كل الأجرة فوراً، سواء منها ما استحق قبل التأجير أو ما كان يستحقه بعد ذلك⁽²⁾.

2/ فسخ الإيجار: إن الفسخ في هذه الحالة يكون جوازي للمؤجر، أي أنه يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم يقيم المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة، وهذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني، فهو يطلب المستحق من الأجرة وفسخ الإيجار في وقت واحد، والمحكمة تجيبه على طلبه الأول حتماً، أما الطلب الثاني وهو فسخ الإيجار فللمحكمة بعد تقدير كل الظروف التي تحيط بالقضية أن تجيب على هذا الطلب، أو أن ترفضه، وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق بالحكم فالمحكمة لا تقضي بالفسخ، وهذا كله طبقاً للقواعد العامة.

سليمان مرقس، الوفي في العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، الجزء الثامن، دار الكتب القانونية،
1شنتات، مصر، ودار المنشورات الحقوقية، صادر، بيروت، سنة 1999، ص 529.

² المرجع نفسه، ص 530.

ولكن قد يشترط المؤجر أن يكون العقد مفسوخا إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة، وحكم هذا الشرط يتوقف على نية المتعاقدين، فقد يكونا أرادا به تحميم الفسخ إذا أخل المدين بالتزامه، فيتحمم على القاضي في هذه الحالة أن يحكم بالفسخ، ولكن هذا لا يُغني عن رفع الدعوى بالفسخ ولا عن الإنذار. إلا أنه من الصعب استخلاص نية كهذه من مجرد ورود شرط على هذا النحو، والغالب أن المتعاقدين لا يريدان بهذا الشرط إلا ترديد القاعدة العامة المتعلقة بالفسخ لعدم التنفيذ. وعلى ذلك لا يغني الشرط عن الإنذار، ولا عن الالتجاء للقضاء للحصول على حكم بالفسخ، ولا يسلب القاضي سلطته التقديرية فلا يتحمم عليه الحكم بالفسخ، وله أن يعطي المدين مهلة لتنفيذ التزامه⁽¹⁾.

كما يمكن للمؤجر اشتراط أن يكون الإيجار مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم، إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة. و يفسر الشرط في هذه الحالة بأنه يسلب القاضي سلطته التقديرية، فلا يستطيع إعطاء المدين مهلة لتنفيذ التزامه، ويتعين عليه الحكم بالفسخ. ولكن يشترط إنذار المستأجر ورفع دعوى الفسخ. وإذا اشترط المؤجر أن يفسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو إنذار ففي هذه الحالة يكون العقد مفسوخا بمجرد حلول ميعاد الأجرة أو تخلف المستأجر عن دفعها ولا حاجة للإنذار⁽²⁾.

وإذا اشترط المؤجر فسخ العقد دون حاجة إلى حكم، كان له أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من العين إذا تأخر هذا الأخير عن دفع الأجرة. وإذا أصدر قاضي الأمور المستعجلة حكما بإخلاء العين أخلت فورا. ولكن هذا لا يمس الموضوع، فيجوز للمستأجر أن يلجأ إلى محكمة الموضوع بعد ذلك. وهذه المحكمة قد تقضي بفسخ الإيجار فلا يستطيع المستأجر الرجوع إلى العين، وقد تقضي بعدم الفسخ فيرجع المستأجر إلى العين.

وبالرغم من اتفاق المتعاقدين على فسخ الإيجار بلا حاجة إلى حكم أو إنذار، فإن تساهل المؤجر في تنفيذ هذا الشرط وسماحه للمستأجر أن يتأخر قليلا عن دفع الأجرة، قد يعتبر بأن هناك اتفاقا ضمنيا يلغي الاتفاق الأول، فلا يجوز للمؤجر بعد ذلك أن ينفذ الاتفاق الأول بدقة إذا سكن المستأجر إلا مما تعود عليه في دفع الأجرة⁽³⁾.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص484.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص532.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص488.

3/ المطالبة بالتعويض: سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضا عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة بعد أن يكون قد أذره بالوفاء. فإذا لم يعذر المؤجر المستأجر ورفع دعوى بالفسخ وبالتعويض، وجاء المستأجر في المحكمة وأدى ما عليه من الأجرة المتأخرة، فالقاضي لا يحكم لا بالفسخ ولا بالتعويض و مصروفات القضية يتحملها المؤجر. أما إذا أعذر المؤجر المستأجر فإن له أن يطالبه بالتعويض. ويدخل في ذلك مصروفات الإنذار الرسمي ومصروفات القضية التي يرفعها وفوائد الأجرة المتأخرة طبقا للقواعد العامة المقررة في الفوائد وما أصابه من الضرر بسبب انتهاء الإيجار قبل الميعاد في حالة الحكم بالفسخ⁽¹⁾.

وقد يشترط المتعاقدان تعويضا معينا بحد ذاته في عقد الإيجار في حالة عدم قيام المستأجر بالتزامه. فإن كان هذا شرطا جزائيا أتبعته فيه القواعد العامة ومنها وجوب إثبات الضرر وجواز تخفيض التعويض المقرر ولا يجوز على كل حال أن يكون التعويض مصدر ربح غير مشروع للمؤجر⁽²⁾.

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة.

وهي ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة في العين، حيث أن لمؤجر العقار ضمانات خاصة انفرد بها على سائر الدائنين فوق الجزاءات المتفرعة على القواعد العامة، وتتمثل هذه الضمانات في ضمانات خاصة تكفل لمؤجر العقار الحصول على الأجرة المستحقة له، وهي حق المؤجر في أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، كما يجوز له أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أولاً: حق حبس المنقولات.

لقد جعل المشرع أساس امتياز المؤجر فكرة الرهن الضمني، أي أنه بُني هذا الامتياز على افتراض أن المستأجر قد رهن المنقولات التي وضعها في العين المؤجرة رهنا ضمنيا للمؤجر. ولذلك خول للمؤجر حق حبس المنقولات كما خول المرتهن حق حبس الأموال

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص269.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص489.

المرهونة⁽¹⁾. وهذا ما نصت عليه المادة 501 من القانون المدني: "يحق للمؤجر، ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر."

يتبين من نص المادة أن المشرع خول للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، زد إلى أنه لا يشترط في ذلك إلا أن تكون هذه المنقولات قابلة للحجز ومثقلة بامتياز المؤجر، وقد تقدم وأن ذكرنا بأن امتياز المؤجر يرد على كل ما يوجد بالعين المؤجرة ولو كان مملوكا لغير المستأجر بشرط أن لا يعلم المؤجر عدم ملكيتها للمستأجر.

و الغاية من حبس منقولات المستأجر هو أن يكون للمؤجر الحق في أن يمانع في نقل هذه المنقولات في العين المؤجرة وفي استردادها إذا انتقلت دون علمه أو رغم معارضته، غير أنه ليس معنى ذلك أنه يجوز للمؤجر منع المستأجر بالقوة من نقل المنقولات أو استعمال القوة لاسترداد ما نقل منها. بل يتعين عليه أن يسلك في تحقيق هذين الغرضين الطرق القانونية وبوجه خاص طريق الحجز التحفظي أو الحجز الاستحقاق.

ويجوز للمؤجر أن يسترد المنقولات ليستعمل عليها حقه في الحبس والامتياز ولو كانت قد انتقلت إلى حائز حسن النية يتمسك بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية⁽²⁾.

ويستثنى من جواز استرداد المؤجر للمنقولات التي نقلت من العين المؤجرة ما يلي:-

- إذا كانت المنقولات قد نقلت من العين المؤجرة برضا المؤجر أو بعلمه ودون معارضة.
- إذا كان نقل الأشياء المذكورة أمرا اقتضته حرفة المستأجر كالبضائع في المحل التجاري، أو استلزمته مقتضيات الحياة كالسيارة في المنزل.
- إذا كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها بقي بضمان الأجرة وفاء تاما.

وبالتالي نستنتج من خلال ما سبق أن المنقولات التي يمارس عليها حق الحبس يجب أن تتوافر فيها الشروط التالية:-

¹ المرجع نفسه، ص 489.

² المادة 501 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

- أن تكون مملوكة للمستأجر، فله الحق في أن يحبس الأثاث وسائر المنقولات الموجودة في المحل.
- إذا كانت مملوكة لشخص ثالث إلا أن المؤجر يجهل وقت إدخالها في العقار المؤجر أنها غير مملوكة للمستأجر، فإذا كان المؤجر يعلم أنها ملك شخص آخر وقت إدخالها إلى العين فهنا يسقط حقه في الحبس. وحسن نية المؤجر مفترض إلى أن يقوم الدليل على نفيه⁽¹⁾.

ثانياً: حق الامتياز.

من ضمانات بدل الإيجار أيضاً حق امتياز المؤجر على المنقولات الموضوعة في العين المؤجرة، حسب نص المادة 501 من القانون المدني. وتبين المادة أن المشرع قرر لمؤجر العقار امتياز على المنقولات التي توجد بالعين، وأهمية هذا الامتياز أنه يخول المؤجر الحق في أن يتقدم كثيرين غيره من دائني المستأجر في استقاء ما هو مستحق له بمقتضى عقد الإيجار في الحدود المنصوص عليها من المنقولات الموجودة في العين، كما يخوله حق تتبع هذه المنقولات في أي يد كانت ما لم يصطدم بحق شخصي آخر حاز المنقولات بحسن نية⁽²⁾. ويضمن هذا الامتياز الأجرة المستحقة عن مدة الإيجار كلها، والحقوق الممتازة التي تتقدم حق امتياز المؤجر تتمثل فيما يلي:

المصرفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى (المادة 991 من القانون المدني)، والمبالغ التي صرفت في حفظ المنقولات محل الامتياز إلا إذا كان المؤجر حسن النية أي لا يعلم بها، والمبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعول من مآكل وملبس لستة أشهر، المبالغ المستحقة للخدم والكتابة والعمال وكل أجير آخر، من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الإثني عشرة شهراً الأخيرة (المادة 993 من القانون المدني)، إضافة إلى المبالغ المستحقة المصروفة على أعمال الزراعة والحصاد، والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة (المادة 994 من القانون المدني)⁽³⁾.

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص 273.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 537.

³ المواد 991، 992، 993، 994 من القانون 05-07 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن للقانون المدني.

المنقولات محل الامتياز هي تختلف باختلاف العين المؤجرة والمنقولات بوجه عام هي جميع المنقولات، الموجودة بالعين المؤجرة مادمت ملكا للمستأجر، كالأمتعة المنزلية والبضائع والمواشي و المحصولات وغير ذلك. ومن هذا نرى أنه يمكن القول بوجه عام أن هاته المنقولات تكون في العادة موجودة في العين، وأنها تكون ملك المستأجر إلا أنه قد يتفق أن يكون المستأجر قد أخرج المنقولات من العين ومع ذلك يبقى حق امتياز المؤجر عليها، كما يتفق أيضا ألا تكون المنقولات ملكا للمستأجر ويثبت للمؤجر حق الامتياز عليها بالرغم من ذلك وسنعرض كل من هذين الفرضين⁽¹⁾.

1/ منقولات مثقلة بالامتياز ولكن المستأجر أخرجها من العين على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، ولم يبقى في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، فإن حق الامتياز يبقى دائما على الأموال التي نقلت لضمان هذه الحقوق (المادة 501 من القانون المدني)، فإذا أثبت للغير حسن النية حق على هذه المنقولات كأن يكون قد اشتراها مشتري حسن النية لا يعلم بحق الامتياز التي ينقلها فلا يخلو الحال من أحد الفرضين:

- إما أن يكون المؤجر قد أوقع على هذه المنقولات حجز استحقاق في خلال ثلاثين يوما من يوم نقلها على الوجه الذي سنبينه فيما يلي: فإن هذا الفرض يبقى قائما لمدة ثلاث سنوات من يوم النقل، وتنتقل ملكية المنقولات إلى المشتري مثقلة بهذا الحق، إلا إذا كان المشتري قد اشترى المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها، فعندئذ يجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري.
- و إما أن يكون المؤجر لم يوقع على المنقولات حجزا استحقاق أو وقعه بعد انقضاء ميعاد ثلاثين يوما، وفي هذا الفرض تخلص للمشتري ملكية المنقولات خالية من حق الامتياز.

وقياسا على ما تقدم إذا أخرج المستأجر منقولاته من العين المؤجرة خلسة أو بالرغم من معارضة المؤجر، ووضعها في عين أخرى استأجرها كذلك، ووقع المؤجر الأول الحجز الاستحقاق على المنقولات في خلال ثلاثين يوما من نقلها، فإن حق امتياز يتقدم على حق امتياز المؤجر الثاني ولو كان الأخير حسن النية⁽²⁾.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص500.

² محمد كمال مرسي باشا، المرجع السابق، ص233.

2/ منقولات موجودة بالعين المؤجرة ولكنها غير مملوكة للمستأجر فيحق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة على الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. و بالتالي فالمنقولات التي توجد في العين المؤجرة وتكون غير مملوكة للمستأجر، إما أن تكون مملوكة لزوجة المستأجر، أو مملوكة للغير.

فإن كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر، فهناك قرينة على أن الزوجة عندما رضيت بوضع منقولات مملوكة لها في عين استأجرها زوجها قد قبلت ضمنا أن تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة، فيكون للمؤجر حق امتياز عليها. أما إذا لم تُرد الزوجة ذلك فعليها أن تنفي هذه القرينة بإعلانها للمؤجر أن المنقولات الموجودة بالعين ملكها وأنها لا تريد بوضعها في العين أن تكون ضامنة للأجرة. أما إذا كانت المنقولات مملوكة للغير فهنا نميز بين فرضين إما أن يعتقد المؤجر بحسن نية وقت وضع المنقولات في العين أنها مملوكة للمستأجر، وفي هذه الحالة يثبت له حق الامتياز عليها، وحسن النية مفترض حتى يقوم الدليل على العكس، ويكفي أن يتوافر حسن النية وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر، وفي هذه الحالة لا يكون للمؤجر حق امتياز عليها كما إذا كان المستأجر صانعا أو مدير لفندق أو بائعا بالمزاد، فهذه المصنوعات الموجودة بالعين ليست ملكا للمستأجر وإنما هي ملك لعملائه⁽¹⁾.

ولم يكتفي المشرع بإعطاء المؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر وحقا في حبس هذه المنقولات، بل دعم هاذين الحقين بحق ثالث هو حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات وبفضل هذا الحجز يستطيع المؤجر أن يجعل حقه في الحبس منتج، إذ يمنع به المستأجر من إخراج منقولاته من العين المؤجرة أو يستردها إذا أخرجت، وبفضله أيضا يستطيع المؤجر أن يجعل حق الامتياز منتجا إذ لولاها لاستطاع المستأجر أن يتصرف في المنقولات لحائز حسن النية فيتملكها ويضيع بذلك على المؤجر حق الامتياز، أما بعد الحجز فلا يجوز للحائز حسن النية أن يحتج بحقه على المؤجر⁽²⁾.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص503/504.

² زهدي يكن، المرجع السابق، ص276.

فالمؤجر يستطيع توقيع الحجز التحفظي دون أن يكون لديه سند تنفيذي، ويكفيه أن يقدم عقد الإيجار لقاضي الأمور المستعجلة ليحصل منه على أمر بالحجز. فإذا وقع الحجز يعين حارس قضائي على المنقولات، ويمنع بذلك أن تنتقل إلى يد الغير، وإذا كانت هناك مسؤولية جنائية على الحارس القضائي فضلا عن أن حق الامتياز لا يضيع متى وقع الحجز التحفظي في ميعاده حتى ولو انتقلت حيازة المنقولات إلى شخص حسن النية كما سبق القول.

وهذا الحجز يستطيع المؤجر أن يوقعه على المنقولات سواء أكانت موجودة في العين المؤجرة وهذا ما يسمى بحجز منقولات المستأجر وأما إذا كانت قد نقلت من العين المؤجرة بشرط أن يوقع الحجز في ظرف ثلاثين يوما من نقلها وهذا ما يسمى بالحجز الاستحقاقي أو الحجز الاستردادي⁽¹⁾.

وفي الأخير ومن خلال ما سبق أردنا الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يلزم المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين على خلاف المشرع المصري.

المبحث الثاني: حفظ العين:

إن المشرع الجزائري لم يورد لنا ضمن أحكام الإيجار، نص خاص يوضح مستوى العناية بالعين، الذي يجب على المستأجر القيام بها، مثلما فعل غيره من المشرعين كالمصري مثلا، إلا أنه يمكن الرجوع إلى القواعد العامة لمعالجة هذا المجال، حيث سنبحث من خلال هذا المبحث في المسألتين التاليتين:

المطلب الأول: الاستعمال الجيد للعين:

إن المستأجر ملزم باستعمال العين فيما أعدت له، وأن لا يحدث بها تغييرات ضارة، وهو ما سيتم معالجته من خلال ما يلي:

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص512.

الفرع الأول: كيفية استعمال العين:

1- استعمال العين بحسب ما اتفق عليه:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه وبعبارة الأب الصالح، أي أن تكون تصرفاته بعيدة عن كل انتقاد أو سوء استعمال بما يعود بالضرر على المؤجر أو المجاورين له ، وإذا لم يكن هناك اتفاق التزم بلن يستعمل العين بحسب ما أعدت له⁽¹⁾.

ومنه فإن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق، وإما بحسب طبيعة العين وطبقا لما أعدت له إذا لم يكن هناك اتفاق، وهو على كل حال ملزم بأن يستعمل العين فلا يتركها دون استعمال على نحو يضر بها، فإذا أخل به ذا التزم، جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني، أو الفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى⁽²⁾.

فإذا ما اتفق على أن العين المؤجرة أعدت لمباشرة صناعة أو تجارة معينة فلا يجوز للمستأجر أن يباشر نشاطا غير المذكور في العقد. ولكنه يستطيع مع ذلك أن يمد هذا النشاط إلى فروعه التابعة و القريبة .

وإذا كانت العين أرضا فلا يجوز تحويلها إلى زراعة عنب إذا كانت قد أجزت للرعي، وإذا أجزت كغابة فلا يجوز اقتلاع أشجارها.

ومع ذلك يجب أن يكون هناك بعض التسامح في التعديل في وجه الانتفاع المتفق عليه، إذا كان هذا التعديل قريب جدا مما هو متفق عليه، ولا يترتب عليه ضرر للمؤجر، ولا يمنع المستأجر من رد العين عند انتهاء الإيجار بالحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد⁽³⁾.

2- استعمال العين بحسب ما أعدت له:

إذا لم يكن هناك اتفاق يلزم المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه، فإنه يلزم باستعمالها بحسب ما أعدت له.

¹ موريس نخلة، المرجع السابق، ص254.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص517.

³ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص320.

ومن ثم وجب على المستأجر أن يستعمل العين في الغرض الوارد بعقد الإيجار، فإن كان الغرض هو السكن فلا يجوز استعمال العين في التجارة إن كان في ذلك ضرر للمؤجر⁽¹⁾.

حيث يفهم من ذلك أن المستأجر ملزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له أو بحسب الظروف، وللقاضي أن يسترشد عند النزاع بالقرائن المرجحة للاستعمال دون غيره، ومن القرائن المرجحة مهنة المستأجر ما لم يكذبها دليل آخر، ومن ذلك أيضا الاستعمال السابق للعين و طبيعة العين، فالأرض الزراعية تؤجر للزراعة و المحل التجاري يؤجر للتجارة، المصنع للإنتاج الصناعي... إلخ⁽²⁾.

ومنه فإنه على المستأجر احترام المقصد من الإيجار، وهو إن غابت الاتفاقية المحددة، فلا يحق للمستأجر استعمال البناية المخصصة للأغراض السكنية أن يستخدمها للأغراض التجارية.

وفضلا عن ذلك فإن المستأجر ملزم باستعمال العين، أي لا يجوز له أن يتركها دون استعمال أصلا، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بها، وإذا كان هذا الاستعمال حق للمستأجر، فهو أيضا واجب عليه.

لقد اختلف الفقه حول مسألة ما إذا ما استعملت العين في غير ما أعدت له، حيث أجاز جانب منهم استعمال المأجور في مهنة أخرى إذا أثبت أنه لم يلحق به أي ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة³. في حين ذهب الجانب الآخر إلى القول بعدم جواز استعمال العين إلا وفقا لما اتفق عليه في بنود عقد الإيجار، أو وفقا لما أعدت له هذه العين بناء على طبيعتها أو الظروف الخاصة بها.

و بالتالي لا يمكن الاتفاق مع ما ذهب إليه الجانب الأول من الفقه لأن في ذلك إهدار واضح و صريح للقوة الملزمة للعقود والشروط الواردة فيها.

فالمستأجر الذي يهجر منزلا استأجره للسكن، و لا يترك من بعده أحد للقيام بالصيانة فه ن يكون مسؤولا عن تعويض ما قد يحدثه تركه للمنزل من تخريب أو تلف لعدم استعماله، ولكن من

¹ أنور طلبية، عقد الإيجار، المرجع السابق، 317.

² سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 230.

³ جواد كاظم جواد سمس، المرجع السابق، ص 186.

استأجر منزلا لاستعماله مصيفا لا يكون ملزما بالسكن فيه طوال السنة، وما دام يتعهد بالصيانة فلا مسؤولية عليه من عدم استعماله في غير الصيف⁽¹⁾.

وبالتالي ففي حالة ما أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين، فإن للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب التنفيذ العيني في إلزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة كما هو مبين في العقد، أو بحسب ما أعد له، أو بحسب العرف⁽²⁾، حيث يستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريق التهديد المالي، بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه الواجب.

وللمؤجر أيضا أن يطلب فسخ الإيجار طبقا للقواعد العامة لعدم قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته، وليست المحكمة ملزمة حتما بإجابة هذا الطلب، وقد تكتفي بالحكم على المستأجر باستعمال العين الاستعمال المشروع وبتعويض الضرر الذي أصاب المؤجر من عمله.

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه⁽³⁾.

الفرع الثاني: إحداث تغييرات:

تنص المادة 492 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر.

إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء.

وإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر، تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد المستأجر المصاريف التي أنفقها، وقيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك."

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 523-559.

² جواد كاظم جواد سمس، المرجع السابق، ص188.

³ سليمان مرقس، المرجع السابق، ص559-560.

وقد قضت المحكمة العليا في هذا الصدد من خلال القرار رقم 262005 بأنه لا يجوز إحداث أية تغييرات في العين المؤجرة بدون موافقة المؤجر، ولما رفض إرجاع العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية رغم إلزامه بحكم قضائي نهائي، فإنه يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد مع التعويض طالما ثبت أن هذه التغييرات تشكل خطرا مبررا⁽¹⁾.

بناء على نص المادة أعلاه وقرار المحكمة العليا فإن المستأجر يلتزم بالألا يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن المالك.

ويقصد بالتغيير في هذا الصدد التغيير المادي، في ذات العين أو في ملحقاتها، ومثال هذا التغيير أن يفتح المستأجر نافذة أو يسدها، ويشترط لكي يمتنع على المستأجر إجراء مثل هذه التغييرات دون إذن المؤجر أن يترتب عليها ضرر للمؤجر، فإذا لم ينشأ عن التغييرات أي ضرر، وكان من الممكن إعادة العين عند انتهاء الإيجار إلى ما كانت عليه دون أن يصيبها تلف من جراء التغيير كان للمستأجر أن يقوم به دون إذن من المؤجر.

ومثال التغييرات التي لا تضر بالمؤجر و التي يكون للمستأجر الحق في القيام بها، وضع حاجز خشبي في غرفته ليقسمها إلى غرفتين، إقفال شرفة بالزجاج والألمنيوم، كما لا يعتبر أيضا تغييرا ضارا بالمؤجر تغيير باب المحل وجعله حديدا بدلا من الخشب⁽²⁾، فإن مثل هذه الأعمال لا تكون ضارة ويجوز للمستأجر القيام بها ولو لم يحصل على إذن من المؤجر، على أنه إذا كان قد اشترط على ألا يحدث أي تغيير بالعين، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث أي تغيير و لو كان غير ضار إلا بإذن من المؤجر، وقد قضى بأنه إذا نص في عقد الإيجار على أنه لا يجوز للمستأجر أن يغير من معالم العين، ولا يبدل في غرفها ولا أن يحدث مباني جديدة بدون إذن صريح مكتوب من المؤجر (المادة 1/492 من القانون المدني)، ومنه فإن هذا الإذن ضروريا لإجراء أي تغيير أو تبديل، ولو ثبت أن العمل الجديد لم يؤثر في طبيعة العين⁽³⁾.

وإذا ذكر الترخيص نوعا معينا من التغيير تعيينا دقيقا، كان هذا التغيير بالذات جائزا، أما إذا ورد الترخيص في صيغة عامة تجيز للمستأجر إجراء تغييرات التي يرى أنها مفيدة في

¹ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 262005، المؤرخ في 08 / 01 / 2002، المجلة القضائية العدد 02، سنة 2004.

² محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 931.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 525.

انتقاعه بالعين، فإنه لا ينصب إلا على التغييرات العادية المألوفة في الإيجار، فإذا كان الإيجار لمدة سنة أو سنتين مثلاً واقتربت بمثل هذا الترخيص العام للمستأجر في إجراء ما يراه من تغيير مادي في العين المؤجرة، على أن يعيد الحال عند انتهاء الإيجار إلى ما كانت عليه وقت ابتدائه، فلا ينصرف هذا الترخيص إلى التعديلات الجوهرية التي تغير معالم العين و تتناول كيانها وتبدل شكلها⁽¹⁾.

وبناء على ما سبق و بالرجوع إلى ما نص عليه المشرع فإن المستأجر إذا ما أحدث تغييراً في العين بدون إذن المؤجر فإنه ملزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليه مع تعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه عند الاقتضاء. وهو ما قضت به المحكمة العليا من خلال القرار رقم 66463 المؤرخ في 28-10-1985 حيث جاء فيه: "متى كان المقرر قانوناً أنه لا يترتب عن التغييرات التي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة إيجاراً شفوياً ودون موافقة المؤجر فسخ العقد، فإنه من المتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذا التغيير، مع حق المؤجر في التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

إن القضاء بخلاف هذا المبدأ القانوني يعد خطأ في تطبيق القانون ويعرض ما قضى به إلى النقض والإبطال.

لذلك يستوجب نقض القرار الذي قضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة، تأسيساً على إحداث تغييرات ضرت بحقوق الدائن.⁽²⁾

وإذا كانت هذه التغييرات بإذن من المؤجر ، وزاد في قيمة العين، فإن المؤجر في هذه الحالة يجب عليه عند انتهاء الإيجار رد المصاريف التي أنفقها المستأجر أو قيمة ما زاد في العين إلى هذا الأخير، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك⁽³⁾.

فضلاً عن ذلك فقد أجاز المشرع للمستأجر أن يضع بالعين أجهزة لتوصيل المياه و الكهرباء والغاز والهاتف السلكي وما يشبه ذلك ، شريطة أن لا يخالف طريقة وضع هذه الأجهزة

¹ سليمان مرقس، المرجع السابق، ص558.

² قرار المحكمة العليا، رقم 66463 المؤرخ في 28-10-1985، مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1989، ص 203/202/201/200.

³ المادة 492 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للامر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

القواعد العامة المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن طريقة وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العين⁽¹⁾.

وبناء على ذلك ليس للمؤجر أن يعترض على تركيب المستأجر أجهزة مما ذكر أعلاه ما دام تركيبها لا يخالف الأصول و لا يخل بسلامة العين، وإذا كان تركيبها يقضي تقوية الحيطان جاز للمستأجر أن يطالب المالك بأجراء هذه التقوية على أن يتحمل هو نفقاتها، وإذا كان ذلك يُضري بموافقة المؤجر كان هذا ملزماً بإعطاء هذه الموافقة، وإلا عد مقصراً ومكنت مساءلته عن ذلك.

وتكون نفقات هذه التركيبات على المستأجر ولا يجوز له أن يطالب المؤجر بشيء منها إلا إذا تركها عند إخلاء العين و كان يترتب على بقائها زيادة في قيمة تلك العين⁽²⁾.

و الإخلال بهذا الالتزام، يترتب عليه التزام المؤجر للمستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها و بالتعويض وله طلب الفسخ، ويحصل المؤجر على إذن من القضاء، بإزالة التغييرات على نفقة المستأجر كما يجوز الحكم بغرامة تهديدية عن كل فترة تأخير، كما يهتم هذا الالتزام بكل ملحقات العين⁽³⁾، وهو ما نصت عليه المادة 2/492 من القانون المدني، ولا يقصد من هذا النص ألا تطبق القواعد العامة، حيث يجوز طبقاً لهذه القواعد أن يطلب المؤجر التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين، وإنما خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض، لأن هذا الجزء هو الجزء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه، ويتحتم على القاضي إجابة المؤجر إليه إذا طلبه، وهذا لا يمنع المؤجر بداهة من طلب الفسخ إذا كان هناك مبرر لذلك⁽⁴⁾.

فالمؤجر يطلبُ إذن في العادة إزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر و إعادة العين إلى أصلها، مع التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء هذه التغييرات، وله أن يطلب ذلك في أي وقت ولو قبل نهاية الإيجار.

¹ المادة 493 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 559.

³ أنور طلبية، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 328.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 527.

وقد يتنازل المؤجر عن حقه في طلب إزالة التغييرات أو الفسخ وعن حقه في التعويض، ويعتبر هذا إجازة لاحقة لإجراء التغييرات و التي تكون بمثابة الإذن السابق، وقد يكون النزول ضمناً، ويعد نزولاً ضمناً أن يحدد المؤجر الإيجار للمستأجر دون أن يعترضه على ما أحدثه في العين من تغييرات⁽¹⁾.

المطلب الثاني: العناية بالعين:

يلتزم المستأجر بالعناية بالعين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، وبأن يبذل من العناية في ذلك ما يبذله الرجل المعتاد حسب المادة 495 من القانون المدني، وتستند مسؤوليته هذه إلى المسؤولية عن حريق العين المؤجرة ، حيث تميزت لهذه المسؤولية بلحكام خاصة تميزها عن مسؤولية المستأجر في غير الحريق وهو ما سنبحث فيه من خلال المسألتين التاليتين: سلامة العين ومسؤولية المستأجر عن حريق هذه العين .

الفرع الأول: سلامة العين:

يجب على المستأجر بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة و في استعمالها وفقاً لما أعدت له ، وهو مسؤول عن أعمال تابع ي. وتقتضي عناية الشخص المعتاد التي يبذلها في المحافظة على العين أن يبادر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، ويتفرع على ذلك أن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف.

أولاً: عناية الشخص المعتاد: فالمؤجر يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة، وعليه أن يبذل في ذلك ما يبذله الشخص العادي من العناية وليس هذا إلا تطبيقاً للمبادئ العامة . والتزام المستأجر هنا يعد التزاماً ببذل عناية لا تحقيق نتيجة، ولذلك يعد أنه قد وفى بالتزامه متى ثبت أنه بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة⁽²⁾، فقد تتلف أو تهلك، فلا يكون مسؤولاً عن التلف أو الهلاك إذا بذل في المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد، وسيأتي بيان ذلك فيما يلي:

فإذا استأجر شخص منزلاً، وجب عليه أن يتخذ الاحتياطات اللازمة التي تتخذ عادة حتى لا يتخرب، وقد قضى بأن المستأجر مسؤول عما يحدث في المنزل من التخرب بسبب

¹ المرجع نفسه، ص528.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص937.

غيابه عنه، حتى ولو كان سبب هذا الغياب رغبة المستأجر في الفيلر من وجه العدو ما دام لم يوجد خطر جدي داهم يستدعي هذا الفيلر، ويلتزم المستأجر بأن يتعهد الأدوات الصحية الموجودة بالمنزل المؤجر حتى لا ينشأ عنها ضرر للمنزل⁽¹⁾.

فإن كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، وجب عليه أن يعتني بتسميدها وبإزالة الحشائش و الأعشاب الضارة منها، وإن كانت داراً وجب ألا يتركها تتخرب إذا كان ذلك يضرها، وإن كانت سيارة أو آلة ميكانيكية وجب ألا يتركها معرضة لحرارة الشمس أو لرطوبة الجو دون داع لأن الرجل المعتاد لا يفعل ذلك.

غير أنه إذا كان الانتفاع بملحقات العين المؤجرة مشتركاً بين عدة مستأجرين لأجزاء مختلفة من عقار واحد، كالمصعد والبئر والسلّم وأجهزة التدفئة، فالغالب أن تعتبر هذه الملحقات في حفظ المؤجر نفسه وتابعيه، فلا يلتزم المستأجرون بالسهر عليها، ويقع ذلك على المؤجر⁽²⁾.

ومن أهم ما يلتزم به المستأجر، في سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، وهذا ما سننتقل إليه فيما يلي:

1/ إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله: فالمستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر يهدد سلامة العين، وهذا وفقاً للمادة 497 من القانون المدني، ويشترط في ذلك أمران:

- أن تكون العين في حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين، وأن يعلم المستأجر أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر.

فإخطار المستأجر للمؤجر التزام يقع على عاتق المستأجر إذا لم يحم به ألتزم بالتعويض عن الأضرار التي تصيب المؤجر نتيجة ذلك، وإذا كان المشرع لم يحدد ميعاداً للإخطار، فإنه أوجب أن يكون ذلك في أقرب وقت ممكن بعد حصول الأمر الذي استدعاه⁽³⁾، وقاضي الموضوع له في ذلك سلطة تقديرية ما إذا كان الإخطار قد تم في الوقت المناسب، أو أن المستأجر تأخر في قيامه بالإخطار، فيتحمل تعويض المؤجر عما يلحق به من ضرر من جراء تأخره، كما يتحمل هو نفسه نتيجة تأخره إذا حُرِم من الانتفاع بالعين عليه لمدة معينة، إذ عليه تبعة تقصيره.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 534.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 564.

³ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 237.

ولم يحدد المشرع شكلا للإخطار، فيمكن أن يكون بإعلان أو إنذار على يد المحضر أو بخطاب أو شفاهة وليس من اللازم أن يتم الإخطار كتابتا، وترفع دعوى ويقع على المستأجر عبء إثبات حصول الإخطار في الوقت المناسب هذا، ولا يلتزم المستأجر بالإخطار إذا كان المؤجر قد علم، أو من المفترض أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين عن طريق آخر⁽¹⁾.

- مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه: حيث لا تقتصر مسؤولية المؤجر عن التعرض على الأعمال الصادرة منه شخصيا، بل تمتد أيضا إلى الأعمال الصادرة من أتباعه، كذلك لا تقتصر مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين وفي استعمالها الاستعمال المألوف على أعماله الشخصية بل يمتد أيضا إلى أعمال تابعيه، ويجب التوسع هنا أيضا في تفسير معنى التابع، فهو لا يقتصر على التابع الذي يسأل عن المتبوع مسؤولية تقصيرية، بل تمتد إلى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنت له من الإضرار بالعين، فيكون من أتباع المستأجر أهل بيته (من زوجته وأولاده و أقارب يسكنون معه، ضيوفه، أصدقاؤه) ومسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه مسؤولية عقدية لا تقصيرية فكل ما يأتيه الأتباع بالمعنى الواسع الذي قدمناه من أعمال ضارة بالعين يكون المستأجر مسؤولا عنها مسؤولية عقدية، ولا تنتفي هذه المسؤولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت أنه قد بذل العناية الواجبة، فالتزامه هنا بالتزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، فرجوع المؤجر على المستأجر لا يمنع من رجوعه على الغير، الذي أضر بالعين بموجب المسؤولية التقصيرية⁽²⁾.

2/ إجراء الترميمات التأجيرية: هي الترميمات البسيطة التي تحتاج إليها العين المؤجرة لإصلاح ما يصيبها من تلف بسبب الاستعمال المعتاد و المألوف للمأجور كإصلاح النوافذ و الأبواب و ألواح الزجاج، و الأصل أن المؤجر هو الذي يقوم بالترميمات. أما الترميمات الطفيفة أو البسيطة التي نحنو بصدها تعد استثناء من الأصل لأن المؤجر هو الملزم بالترميمات اللازمة للشيء كما ذكرناها سابقا. إلا إذا اثبت أنها حصلت بخطأ من المستأجر أو أحد تابعيه⁽³⁾. والمرجع في تحديد الترميمات التأجيرية هو العرف، فإذا لم يوجد عرف فإن القاضي هو الذي يقوم بتحديدتها عند النزاع وله في ذلك سلطة تقديرية واسعة. والمعيار الذي يسترشد به القاضي هو أن الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي تنشأ من الاستعمال المألوف للعين فإذا كانت

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 942.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 541.

³ جواد كاظم جواد سمس، المرجع السابق، ص 177.

سيارة مثلا فالترميمات البسيطة اللازمة لأبواب السيارة ومقاعدھا وعجلاتها تعود على المستأجر إذا كانت هذه الترميمات ناشئة عن الاستعمال المألوف.

وبالنسبة للترميمات التأجيرية الخاصة بالأجزاء المشتركة بين أكثر من مستأجر واحد كالمصعد فإن رأيا يذهب إلى أن المستأجرين يتحملونها مقاسمة بينهم، ولكن الرأي الراجح يذهب إلى أن المؤجر هو الذي يتحملها لان هذه الأجزاء ليست تحت سيطرة أحد من المستأجرين وقد يحدث التلف بسبب أجنبي فلا يسأل عنه أحدهم⁽¹⁾.

والتزام المستأجر بالترميمات التأجيرية ليست من النظام العام، فيجوز التعديل فيها بالاتفاق سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء منها. فيجوز الاتفاق على أن يلتزم المستأجر بهذه الترميمات ولو نشأت عن قوة قاهرة أو عيب في العين وهذا تشديد للالتزام. ويجوز الاتفاق على أن لا يتحمل المستأجر هذه الترميمات إذا نشأت عن قدم العين أو الاستعمال المألوف لها، فلا يسأل عنها إلا إذا نشأت عن خطئه، وهذا تحقيق للالتزام، ويجوز الاتفاق على عدم مسؤولية المستأجر عن هذه الترميمات ولو نشأت عن خطئه باستثناء الغش وهذا إعفاء من الالتزام وفقا للقواعد العامة⁽²⁾.

والجزاء على إخلال المستأجر بالتزامه بعمل الترميمات التأجيرية هو التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى وذلك طبقا للقواعد العامة فالمؤجر أن يجبر المستأجر على القيام بهذه الترميمات ولو قبل انتهاء الإيجار، وله أن يحصل على ترخيص من القضاء في القيام بها على نفقة المستأجر، وله أن يطالب بالحكم عليه بغرامة تهديدية لإجباره على القيام بهذه الإصلاحات وللمؤجر كذلك أن يطلب فسخ العقد ويخضع هذا الطلب للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع. والغالب أن لا يحكم القاضي بالفسخ لأن الفرض أن هذه الترميمات بسيطة، والضرر الناشئ عنها يلحق المستأجر نفسه لأنه يخل بانتفاعه بالعين. والقاضي يحكم في الحالتين بالتعويض عن الأضرار التي أصابت المؤجر ويعتبر من قبيل التعويض ما يحكم به القاضي من مصروفات لازمة للقيام بهذه الترميمات إذا لم يحم بها المستأجر نفسه وكذلك التعويض عن الضرر الذي أصاب العين لعدم القيام بالترميمات في الوقت المناسب⁽³⁾.

¹ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 240.

² المادة 494 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

³ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 242.

الفرع الثاني: حريق العين.

المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله، فإذا تحققت مسؤولية المستأجر بوقوع الحريق وعدم إثبات السبب الأجنبي وجب عليه إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وإذا كان هناك عدة مستأجرين فكل مستأجر منهم يكون مسؤولاً عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يحتله إلا إذا أثبتوا أن النار ابتدأ نشوبها في منزل أحدهم فعند إذن يكون هو وحده المسؤول، أو إذا أثبت بعضهم أنه لم يكن نشوب النار ممكناً عندهم فهؤلاء يكونون غير مسؤولين. وعلى ضوء ما تقدم نتعرض فيما يلي للمسؤولية عن الحريق التزام بتحقيق نتيجة ثم إلى المسؤولية عن الحريق إذا كان المستأجر واحداً وفي حالة تعدد المستأجرين.

أولاً: مسؤولية المستأجر عن الحريق التزام بتحقيق نتيجة.

مسؤولية المستأجر عن الحريق هي مسؤولية عقدية والتزامه هو التزام بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عناية. ويترتب على ذلك أنه بمجرد حدوث حريق فإن المستأجر يكون مسؤولاً ما لم يثبت السبب الأجنبي، أي القوة القاهرة أو فعل الغير أو فعل المؤجر. ولا يكفي لدفع مسؤوليته أن يثبت أنه قام بكل ما ينبغي على الرجل الحريص أن يقوم به لتوخي الحريق ومع ذلك فقد حدث، بل يجب عليه أن يثبت على وجه التحديد السبب الذي أدى إلى وقوع الحريق، بحيث إذا ظل هذا السبب مجهولاً فإنه لا يكون قد دفع مسؤوليته⁽¹⁾. ويعتبر سبباً أجنبياً أن يثبت أن الحريق حدث بفعل طفل دخل المكان دون تقصير من جانبه، أو حدث بفعل أحد تابعيه إذا تبين جنونه ولم يكن المستأجر يشك في هذا الأمر. وإذا أثبت المستأجر أن الحريق حدث بسبب عيب في البناء وجب عليه أن يقيم العلاقة السببية بين هذا العيب والحريق، ويعتبر سبباً أجنبياً أن يحدث الحريق بفعل شخص أجنبي طالما أمكن إثبات ذلك ولو لم يعرف هذا الشخص على وجه التحديد، ولو كان الأجنبي أيضاً قد فعل ذلك بسبب عداوة بينه وبين المستأجر، ولو كان المستأجر هو سبب العداوة، لأن خطأ المستأجر في هذه الحالة ليس هو السبب المباشر للحريق. وإذا أثبت المستأجر أن الحريق حدث بسبب عيب في العين المؤجرة فإنه لا يعفى فقط من المسؤولية، بل أن المؤجر يصبح مسؤولاً أمامه عما أصابه من ضرر بسبب الحريق، ويستطيع

¹ المادة 496 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

المستأجر أن يدفع مسؤوليته أيضا إذا أثبت أن الحريق امتد إلى العين المؤجرة من منزل مجاور كما سبق القول⁽¹⁾.

ثانيا: المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر الواحد:

الفرض هنا أن العين المؤجرة يشغلها مستأجر واحد، وفي هذه الحالة إذا وقع حريق في العين المؤجرة، فإنه يفترض معه خطأ المستأجر وتحقق مسؤوليته، ولا يستطيع المستأجر نفي المسؤولية عن نفسه بإثبات عدم وقوع خطأ من جانبه، أو أنه بذل في حفظ العين عناية الرجل المعتاد، واتخذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع الحريق، بل عليه إذا أراد أن يدفع مسؤوليته، أن يثبت السبب الأجنبي الذي أدى إلى الحريق كالحرب أو بسبب صاعقة مثلا، وتسري أحكام المسؤولية عن حريق العين المؤجرة على المستأجر سواء أكان مستأجرا أصليا أو كان مستأجرا من الباطن، ويستطيع المؤجر التمسك بأحكام المسؤولية عن الحريق، ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة، سواء كانت عقار أو منقول⁽²⁾، وذلك لعموم نص الفقرة الأولى من المادة 496 من القانون المدني، حيث لا يوجد مبرر للفرقة في أحكام المسؤولية عن الحريق بين ما إذا كانت العين المؤجرة عقارا أم منقولا.

ثالثا: المسؤولية عن الحريق عند تعدد المستأجرين:

تتناول هذه الحالة الفرض الخاص باستئجار العين إلى عدة أشخاص يختص كل منهم بجزء منها مستقل على سائر الأجزاء، ففي هذا الفرض إذا احترقت العين المؤجرة، كان كل منهم مسئولا عن الحريق بنسبة معينة⁽³⁾. وبالتالي إذا تعدد المستأجرون كانوا مسئولين بموجب أحكام المسؤولية التعاقدية، ولا تضامن بينهم إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك، وتوزع المسؤولية بينهم بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله كل منهم، وقد يعين خبير لتقديرها، فإن أعسر أحدهم تحمل المؤجر نصيبه، وإذا كان أحدهم هو المتسبب تحمل المسؤولية كلها، ففي حالة تعدد المستأجرين توزع المسؤولية بنسبة القيمة الإيجارية التي يدفعها كل منهم للمؤجر⁽⁴⁾.

¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 953.

² المرجع نفسه، ص 954.

³ المادة 4/496 القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

⁴ أنور طلبية، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 347.

ويجب الإشارة إلى أن الأحكام التي درسناها عن مسؤولية المستأجر عن حريق العين، تسري على العقار و المنقول، أما الفرض الذي نواجهه الآن فهو خاص بالعقار دون المنقول، و المقصود بالتعدد في هذا النص هو تعدد أجزاء العقار، ويوجد مستأجر لكل جزء ، مثال ذلك أن تكون هناك عمارة مكونة من عدة شقق، ويوجد مستأجر في كل شقة منها، ويشترط لانطباق النص بعد ذلك أن تحترق كل أجزاء العقار أو بعضها، أما إذا احترق جزء واحد منها فقط، فإن مستأجر هذا الجزء هو الذي يكون مسئولا وحده دون غيره عن مستأجري الأجزاء الأخرى، فإذا احترقت كل أجزاء العقار كان لكل المستأجرين مسؤولين عن هذا الحريق، أما إذا احترقت بعض أجزاء العقار فقط، كأن يحترق طابقين فقط من العمارة كان مستأجري هذين الطابقين مسؤولون وحدهم عن الحريق دون مستأجري الطوابق الأخرى، وحتى يتمكن أحد المستأجرين من دفع مسؤوليته عن الحريق، عليه أن يثبت أن الحريق حدث بسبب أجنبي⁽¹⁾.

رابعاً: جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق:

إذا قامت مسؤولية المستأجر العقدية، بأن كان هذا لم يستطع إثبات السبب الأجنبي، كان عليه أن يعرض المؤجر عن الأضرار التي أصابته بسبب الحريق ولما كانت المسؤولية عقدية، فإنه لا يعرض إلا الأضرار المتوقعة الحصول وقت التعاقد، فيجب أن يدفع للمؤجر نفقات إعادة العين إلى أصلها، وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم لا وقت حصول الحريق، حتى لا يتحمل المؤجر غلوة الأسعار ما بين الوقتين ولا يقيد من نزولها⁽²⁾، ويجب أيضا أن تخصم قيمة الأبنية و الإنقاص التي بقيت بعد الحريق، والتي انتفع بها مالك العين المحترقة، ولا يجبر المستأجر على إعادة البناء بنفسه، بل يكفي بالحكم عليه بالنفقات إلا إذا طلب هو أن يقوم بذلك، حتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه، وحتى لو كان مشترطاً في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي سلمت بها، ويجب أيضا على المستأجر أن يدفع للمؤجر قيمة العقارات بالتخصيص التي تكون قد احترقت مع العقار . ولكن لا يدفع قيمة المنقولات التي يكون المؤجر قد تركها في العين المؤجرة دون أن يشملها الإيجار أو أودعها الغير فيها، لأن هذه أضرار غير متوقعة لا يكون المستأجر مسؤولاً عنها ، ويدفع المستأجر أيضا الأجرة، التي فاتت على المؤجر

¹ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 247.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 628.

في المدة اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى أصلها، وكذلك الأجرة عن المدة التي تبقى فيها العين خالية بعد إعادتها إلى أصلها إلى أن تؤجر⁽¹⁾.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص586.

المبحث الثالث: رد العين.

لما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالعين لمدة معلومة، ومما سبق بيانه بأن المؤجر يلتزم بتسليم العين للمستأجر وذلك لتمكين هذا الأخير من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها خلال مدة الإيجار، فإنه من الطبيعي أن يلتزم المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار برد العين التي تسلمها عند بدئه. ولكن تحديد نطاق هذا الالتزام يتطلب تحديد الحالة التي يتم عليها التسليم وكيفية ومكانه وزمانه، إضافة إلى الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الالتزام، فضلا عن ذلك إثارة التساؤل حول مصير التغييرات التي أحدثها المستأجر طيلة فترة الإيجار والمتمثلة في المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين.

وهو الأمر الذي سنعالجه من خلال هذا المبحث حيث سيقسم إلى موضوعين الأول يتعلق بأحكام التزام الرد، والثاني مخصص لحكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين.

المطلب الأول: الأحكام العامة للرد.

بما أن للإيجار نهاية مفروضة، فإن المستأجر ملزم برد العين المؤجرة، كما للمؤجر الحق في استردادها. ذلك أن الاسترداد هو عبارة عن بند جوهري في عقد الإيجار، والاتفاق على إعفاء المستأجر من الرد أمر مستبعد. و بالتالي لمعرفة أحكام هذا الالتزام يجب التطرق لكل من محل هذا الالتزام، الحالة التي يجب أن ترد عليها العين، كيفية الرد، زمانه، مكانه ونفقاته والجزاء المترتب على الإخلال به وهو ما سنعالجه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: نطاق الرد.

بما أن المستأجر ملزم برد العين التي استأجرها، فإنه ملزم أيضا بردها في الزمان والمكان المعينان لذلك. كما عليه ردها في الحالة التي كانت عليها وقت الإيجار وهو ما سنتطرق له فيما يلي:-

• محل الالتزام بالرد والحالة التي يجب أن ترد عليها العين.

يلتزم المستأجر برد العين ذاتها التي تسلمها وقت بدء الإيجار هي و ملحقاتها، فلا يجوز له أن يدفع قيمتها أو يرد شيئا آخر ولو كان أكثر قيمة، إلا إذا وافق المؤجر على ذلك، كما يسأل المستأجر عن أي عجز أو نقص في العين ما لم يكن ذلك راجع إلى سبب أجنبي⁽¹⁾.

¹ محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 207.

وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة المتعلقة بمحل الوفاء التي أشارت إليها المادة 276 من القانون المدني⁽¹⁾.

503 أما بخصوص الحالة التي يجب رد العين عليها فهي وفقاً لما نصت عليه المادة 503 من القانون المدني، حيث يجب على المستأجر أن يرد العين بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، ويحرر وجاهياً محضر أو بيان وصفي بذلك. وإذا تم رد العين دون تحرير محضراً ودون بيان وصفها، فإنه يفترض على المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس⁽²⁾.

ويرى الفقه في مثل هذه الحالات أن كل التزام بالرد أو تسليم هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، وعليه إذا تغيرت حالة العين بيد المستأجر كان مسئولاً عن هذا التغيير، ما لم يثبت أن التغيير من هلاك أو تلف أو غير ذلك، أي أنه قد حصل بسبب لا بد منه كقوة قاهرة أو عيب في العين ذاتها أو بفعل المؤجر⁽³⁾.

وقد تبني المشرع الجزائري هذا الرأي الفقهي من خلال نص المادة 305 سابقة الذكر من خلال نصه على: "... المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه".

ويكون رد العين إما فعلياً أو حكماً، فيكون الرد فعلياً عندما توضع العين تحت تصرف المؤجر مع عدم وجود عائق يمنعه من استلامه، بحيث تنتقل حيازة العين مادياً أو فعلياً من يد المستأجر إلى المؤجر، أو يخلي المستأجر العين مع علم المؤجر بذلك. وواقعة الرد واقعة مادية يستطيع المستأجر أن يثبتها بجميع طرق الإثبات ومنها الشهادة والقرائن.

أما بالنسبة لرد العين حكماً أو معنوياً فيكون المستأجر موفياً بالتزامه بالرد بالرغم من عدم انتقال العين إلى المستأجر، كأن تنتهي مدة الإيجار وتبقي العين تحت تصرف المستأجر بصفته وديع أو مستعير وليس بصفته مستأجر⁽⁴⁾.

¹ نصت المادة 276 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني على ما يلي: "الشيء المستحق أصلاً هو الذي يكون به الوفاء، فلا يجبر على قبول شيء غيره ولو كان هذا الشيء مساوياً له في القيمة أو كانت له قيمة أعلى".

² المادة 305 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

³ علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص 321.

⁴ عباس لعبودي، المرجع السابق، ص 303.

• كيفية الرد.

لا بد من تسليم العين بنفس الطريقة التي أستم بها من قبل هذه العين، وذلك من خلال وضعها تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن من وضع يده عليها وحيازتها، ولا بد أن يقتصر ذلك بإخطار المؤجر الذي قد لا يكون على علم بانقضاء مدة العقد أو رد العين مما يؤدي إلى إلحاق الضرر بها. كما يكتفي المستأجر هنا بوضع العين تحت تصرف المؤجر وإخطاره بذلك، فإن تخلف عن الاستلام فإن المستأجر يعتبر موفيا بالتزامه ويتحمل المؤجر كافة الأضرار والآثار التي قد تترتب على عدم استلامه للعين⁽¹⁾.

و الرد الفعلي يختلف باختلاف طبيعة العين، فإذا كانت منقولا يكون الرد بالمناولة اليدوية، وإذا كانت عقارا يكون الرد بإخلائه وتسليم المفاتيح إلى المؤجر. ولا يشترط في هذه الحالة لاعتبار المستأجر موفيا بالتزامه بالرد أن يضع المؤجر يده على العين فعلا ما دام المستأجر قد قام بواجبه بإخلاء العين و أعلم المؤجر بذلك. ويجوز أن يكون الرد حكما كما لو بقيت العين بعد انتهاء العقد بيد المستأجر ولكن بصفة أخرى⁽²⁾.

• زمان ومكان الرد.

يكون رد العين في الوقت الذي ينتهي فيه الإيجار أيا كان سبب هذا الانتهاء، كانقضاء مدته أو بفسخه لأي سبب من أسباب الفسخ، وإذا أبقاها المستأجر تحت يده دون حق كان ملزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين مع مراعاة ما لحق المؤجر من ضرر⁽³⁾، وهو ما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتباره القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر."

أما بخصوص مكان الرد فلا يوجد نص قانوني صريح يعالج هذه المسألة في التشريع الجزائري على خلاف التشريع الفرنسي حيث نص في مادته 1247 من القانون المدني على أن المستأجر ملزم برد الشيء إلى المؤجر أو وكيله وفي المكان الموجود فيه العين وقت التنفيذ، حيث لا يثير ذلك صعوبات في المادة العقارية ولذلك سكت القانون المدني الفرنسي حول هذه

¹ آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان، دون سنة نشر، ص302.

² علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص322.

³ محمد حسن منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، دون سنة نشر، ص456.

المسألة. أما بالنسبة للمنقول فغالبا ما ينص العقد عمليا على أن التسليم يكون في موطن المؤجر حيث جرى سحب الشيء عند التأجير، كما يمكن افتراض ذلك عند عدم الاشتراط⁽¹⁾.

وسكوت المشرع الجزائري عن هذه المسألة يحيلنا إلى القواعد العامة، حيث يكون رد الأشياء المؤجرة في موطن المؤجر وعلى نفقة المستأجر وهو ما قضت به كل من المادتين 282 و 283 من القانون المدني.

إلا أنه قد يقضي العرف إلى أن رد العقارات المؤجرة يكون في مكان تواجدها والمنقولات في المكان الذي سلمت فيه⁽²⁾.

• نفقات الرد.

إن نفقات الرد بالرجوع إلى الأحكام العامة تقضي بأن المدين هو الذي يتحمل لنفقات الوفاء، والمستأجر هنا هو مدين للمؤجر بالعين المؤجرة. أما نفقات تسليم العين بعد وضعها تحت تصرف المؤجر وإخطاره بذلك فهي على المؤجر طبقا للقواعد العامة⁽³⁾.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام.

في حالة ما إذا اخل المستأجر بالتزامه، كأن يمتنع عن الرد أو تأخر فيه، أو رد العين منقوصة أو بها ضرر أو غير ذلك. كان للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني - متى كان ذلك ممكنا- وذلك طبقا للقاعدة العامة، وله أن يطالب بالتعويض عما يصيبه من ضرر، (المادة 502 من القانون المدني) أما الفسخ فلا محل له هنا⁽⁴⁾.

أولاً: التعويض.

إذا تأخر المستأجر في الرد دون حق، فإنه يلتزم بتعويض المؤجر عن هذا التأخير. ويدخل في عناصر التعويض ما يقابل الأجرة عن مدة التأخير، ويضاف إلى ذلك ما أصاب المؤجر من أضرار أخرى بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين، هذا ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي.

¹ جبروم هويه، المرجع السابق، ص 760.

² محمد كمال مرسي باشا، المرجع السابق، ص 243.

³ علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص 323.

⁴ عباس لعبودي، المرجع السابق، ص 304.

وإذا أصاب العين هلاك أو تلف وردها المستأجر بهذه الحالة، فإنه يلتزم بتعويض المؤجر عن النفقات اللازمة لإعادة العين إلى ما كانت عليه. وكذلك عن حرمانه من الانتفاع بها واستغلالها في المدة التي يجري فيها إصلاحها. والمستأجر يستطيع أن يدفع المسؤولية عنه إذا هو ثبت انتفاء الخطأ من جانبه وأنه كان يستعمل العين بحسب المألوف ويحافظ عليها بعناية الرجل العادي⁽¹⁾، ورغم أن نص المادة 503 من القانون المدني الذي ينفي مسؤولية المستأجر من خلال نصه "المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه". وهو ما قد يوحي بأن على المستأجر أن يثبت السبب الأجنبي لدفع المسؤولية عنه⁽²⁾.

و يقدر التعويض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقاً للقواعد العامة، ففي حالة هلاك العين أو تلفها يقدر التعويض عن الهلاك أو التلف. وفي حالة رد العين ناقصة يكون التعويض عن النقص، وهكذا وقد ورد نص خاص بحالة التأخير عن الرد، وفقاً لما نصت عليه المادة 502 من القانون المدني. فالتعويض عن التأخر في رد العين يتكون من شقين:

- 1 أجر المثل عن المدة التي تأخر فيها المستأجر عن رد العين، وقد يكون أعلى من الأجرة الفعلية أو أدنى منها. وهذا الأجر يدفع على سبيل التعويض.
- 2 تعويض إضافي عما عسى أن يكون قد أصاب المؤجر من ضرر، كأن يثبت أن شخصاً كان يرغب في استئجار العين بأجرة أعلى من أجرة المثل أو كان يرغب في شرائها بثمن عال ففوت عليه المستأجر بتأجيله رد العين هذه الصفقة الرابعة، فيرجع المؤجر على المستأجر بما فاتته من ربح⁽³⁾.

ثانياً: التنفيذ العيني.

يجوز للمؤجر أن يطلب تنفيذ المستأجر لالتزامه عينا إذا كان ذلك ممكناً، كما إذا بقي المستأجر في العين بعد انتهاء الإيجار ولم يردها، فللمؤجر أن يطلب الحكم بإخراج المستأجر بالقوة إذا كان الإيجار لم يتجدد تجديداً ضمناً، مع تعويضه على الوجه الذي بيناه. ويجوز للمؤجر أن يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة لطلب إخلاء العين وطرد المستأجر في هذه الحالة، إلا أن قاضي الأمور المستعجلة غير مختص بالحكم بالطرد بصفة مستعجلة وإخلاء

¹ سمير عبد السيد شاغو، المرجع السابق، ص 203.

² المادة 503 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 612.

العين إذا قام نزاع جدي في صحة الإخلاء، لان الأحكام التي تصدر من قاضي الأمور المستعجلة لا يجوز أن تمس أصل الدعوى.

إن بقاء العين في يد المستأجر عند انقضاء الإيجار يعد بمثابة أمانة. ولذلك يعتبر هذا الأخير ضامنا لما يصيب تلف العين. كما يعتبر المستأجر ضامنا أيضا إذا طلب المؤجر العين عند انقضاء مدة الإيجار ولكن المستأجر امتنع عن تسليمها ومن ثم ألحق بها تلف.

و يعتبر المستأجر قد ارتكب جريمة خيانة الأمانة إذا كانت العين منقولا ولم يقم المستأجر بردها إلى المؤجر عند طلب الأخير له بعد حلول أجل الالتزام برده⁽¹⁾.

و من غير المعقول هنا أن يطلب المؤجر فسخ العقد لعدم قيام المستأجر بالتزامه من رد للعين، لان المفروض أن العين لا ترد إلا عند انتهاء الإيجار فلا معنى لطلب الفسخ⁽²⁾.

ولكن يوجد بدل هذا الجزاء جزء آخر خاص بإيجار المنقولات، فإن المستأجر إذا لم يرد المنقول الذي تسلمه بعقد الإيجار في الميعاد المحدد للرد، جاز أن يعد هذا تبديدا معاقبا عليه إذا كان قد اختلس الشيء وتوافرت أركان الجريمة.

و يعد تبديدا أن يبيع المستأجر المنقول المؤجر أو يرهنه. وعلى ذلك قد يكون للمؤجر ضد المستأجر دعاوى ثلاث لإجباره على رد العين، الأولى دعوى استحقاق باعتباره مالكا للعين المؤجرة إذا كان مالكا لها وهذه الدعوى عينية. و الثانية دعوى الإخلاء بصفته مؤجرا وهذه الدعوى شخصية يستمدها من عقد الإيجار سواء كان مالكا أو لم يكن، والثالثة دعوى جنائية وذلك إذا كانت العين منقولا وبددها هذا الأخير.

ويلاحظ في هذا الصدد أن التزام المستأجر بالرد كالتزام المؤجر بالتسليم غير قابل للانقسام، فإذا استأجر العين عدة أشخاص، أو مات المستأجر أو ترك ورثة متعددين، فـالمؤجر أن يطلب من أي واحد منهم رد العين بأكملها، لا بالاقتران على رد حصته منها فقط، ولهذا أن يرجع على الباقيين. أما حق المؤجر في التعويض فينقسم، ويرجع المؤجر على كل بمقدار نصيبه في التعويض⁽³⁾.

¹ آدم وهيب النداوي، المرجع السابق، ص 308.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 613.

³ سمير عبد السيد ثاغو، المرجع السابق، ص 204.

المطلب الثاني: الأحكام الخاصة للرد.

كما ذكرنا سابقاً أن المستأجر يلتزم برد العين بنفس الحالة التي تسلمها عليها، وقد ينفق المستأجر مصروفات على العين، وهذا ما سنبينه في أنواع المصروفات وقد يزيد المستأجر في قيمتها كما لو زاد من عدد الغرف الموجودة في الدار المؤجرة أو أقام مستودع في حديقة الدار. فهل يلتزم المؤجر برد ما زاد في قيمة العين أم لا؟ وما هي حقوق كل من المؤجر والمستأجر كنتيجة لاتزاماتهم المتقابلة؟

الفرع الأول: حكم المصروفات.

قد ينفق المستأجر مصروفات على العين، وهذه المصروفات إما أن تكون مصروفات ضرورية أو مصروفات نافعة أو كمالية وهذا ما سنبينه فيما يلي:

أولاً: المصروفات الضرورية.

يقصد بالمصروفات الضرورية المصروفات التي ينفقها المستأجر من أجل حفظ العين من الهلاك أو التلف، كالمصروفات التي ينفقها من أجل إعادة بناء الجدار الآيل للسقوط، وهنا نطرح التساؤل التالي: هل يستطيع المستأجر الرجوع بما أنفقه من مصروفات ضرورية على المؤجر؟

وجواباً على ذلك نرى أنه يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفق عند انتهاء عقد الإيجار، ولكن إذا كان ما أنفقه قد تم بإذن من المؤجر جاز له الرجوع عليه قبل انتهاء العقد، وقد قدمنا أن المصروفات الضرورية لحفظ العين يلتزم بها المؤجر ويجوز أن يقوم بها المستأجر ويرجع بها على المؤجر تطبيقاً للقواعد العامة، وللمستأجر حق حبس العين حتى يستوفي هذه المصروفات، كما أن له حق امتياز على المنقول المؤجر، أما العقار فالامتياز عليه للمقاول أو المهندسين اللذين قاموا بالأعمال اللازمة لحفظ العين⁽¹⁾.

ثانياً: المصروفات الكمالية.

ونقصد بها المصروفات التي يدفعها المستأجر من أجل تزيين العين وتجميلها من أجل المنفعة الشخصية، كالمصروفات التي ينفقها من أجل إحداث الزخارف والنقوش على الجدران و إكسائها بالورق الملون وغير ذلك. ومما سبق الذكر أن المؤجر لا يلتزم بأن ينفق على العين

¹ علي الهادي لعبيدي، المرجع السابق، ص 324.

المصرفات الكمالية، ولكن هل يجوز للمستأجر إنفاق هذه المصرفات والرجوع بها على المؤجر؟

إذا كان ما أحدثه المستأجر عائدا لمنفعته الشخصية فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك. وإذا انتهى عقد الإيجار وجب على المستأجر إعادة العين إلى الحالة التي كان عليها، فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإيجار إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ما لم يتفق على غير ذلك. ويطرح التساؤل هنا هل يجوز له نزع ما جدده بهذه المصرفات؟

نعم يجوز له ذلك بشرط إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وذلك لإثراء المؤجر على حساب المستأجر⁽¹⁾. وهو ما قضت به المادة 3/839 من القانون المدني: "...وإذا كانت المصرفات كمالية، فليس للحائز أن يطالب بشيء منها. غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت، بشرط أن يرد الشيء بحالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم."

ثالثا: المصرفات النافعة.

يقصد بها المصرفات التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة من أجل تحسينها ورفع قيمتها وزيادة في منفعتها، وهي ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك وتكون المصرفات النافعة على ثلاثة أنواع:

الصنف الأول: المصرفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات البسيطة للانتفاع وهي واجبة على المستأجر وبالتالي لا يحق الرجوع بما أنفقه على المؤجر.

الصنف الثاني: المصرفات التي ينفقها المستأجر على الترميمات الضرورية للانتفاع بها وهي واجبة على المؤجر، ويحق للمستأجر القيام بها ومن ثم الرجوع على المؤجر بما أنفق إذا توفرت الشروط المعينة⁽²⁾.

الصنف الثالث: كل المصرفات النافعة التي ينفقها المستأجر على تحسين العين المؤجرة سواء الصنف الأول أو الثاني وهي ليست واجبة على المؤجر ولا على المستأجر، فإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر تغييرات في العين وزادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 615.

² جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 259.

الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك⁽¹⁾. ومن أمثلتها إحداث بناء أو غرس نباتات في العين وإجراء تجديدات فيها وإدخال بعض الخدمات إليها كالغاز وإحداث شبكة للتكييف المركزي والكهرباء وأجهزة توصيل المياه وما يشابه ذلك، على شرط ألا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها.

وبالاستناد إلى هذه القواعد يمكن استبيان الأحكام الخاصة بما يحدثه المستأجر من تغييرات وهذا ما سنبينه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: حكم التغييرات.

يراد بالتغييرات أو التجديدات جميع الأعمال التي تصدر عن المستأجر كما سبق القول والتي تؤدي إلى زيادة قيمة العين وتحسين انتفاعه، ولا تتعارض مع مصلحة المؤجر والمستأجر، وقد تتجسد في بناء، وهو الشيء المتماusk المتصل بالأرض اتصال قرار، كإضافة طابق أو بناء حائط، وقد تكون التجديدات في صفة غرس نباتات أو تحسينات على نحو يزيد في منفعة العين، وقد تتم تلك التجديدات من دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضته، وقد تتم بعلم المؤجر ومن دون اعتراضه كما قد تجري بأمر المؤجر وهذا ما سنبينه فيما يلي:

إذا انقض الإيجار وكان المستأجر قد بنى في العين بناء أو غرس أشجار فيها أو أقام تحسينات أخرى مما يزيد في قيمتها، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر ومن دون علمه، ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، وإذا كان ذلك يضر بالعين جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمته المستحقة للقلع⁽²⁾.

أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ومن دون اعتراض منه، ومعنى ذلك أن المؤجر قد علم بالتحسينات ولم يعارض فيها، وهنا يعتبر المؤجر موافقاً على إقامة الأبنية وأنها قد حصلت برضائه الصريح أو الضمني ويتضح ذلك في الحالات التالية:

1/ إذا قضى عقد الإيجار بأن للمستأجر الحق في إحداث الأبنية أو أي تحسينات أخرى .

2/ إذا قضى العقد بأن المستأجر إذا أحدث أبنية أو ما شابه ذلك فعليه إزالتها بنهاية العقد.

¹ المادة 492 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² جواد كاظم سمس، المرجع السابق، ص25.

3/ إذا أورد بالعقد بأن ليس للمستأجر حق البناء في العين، و إن فعل ذلك عليه إزالتها أو أن يبقها للمؤجر بلا تعويض.

4/ إذا أُنقِ على أن للمستأجر الحق في البناء أو الغرس شرط أن تكون الأبنية ملك للمؤجر بنهاية الإيجار.

5/ إذا تعهد المستأجر عن طريق الوعد ببيعها للمؤجر.

6/ إذا كان العقد وضع شرطاً للمستأجر بإزالة الأبنية في نهاية العقد وهذا حسب نوع اتفاق المتعاقدين مادام هذا الاتفاق غير مخالف للآداب ولا للنظام العام⁽¹⁾.

فإذا لم يوجد اتفاق واقتصر المؤجر على الموافقة الصريحة أو الضمنية بأن علم ولم يعارض هنا يستبقي المؤجر على البناء أو التحسينات الأخرى لأنه كان موافقاً على استحداثها، ويرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين - ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمتها - وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة في حالة ما إذا أقام منشآت على أرض مملوكة لغيره وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها⁽²⁾.

وفي حالة عدم وجود اتفاق ولا موافقة صريحة أو ضمنية بشأن الأبنية أو غرس النباتات أو التحسينات التي أجراها المستأجر في العين، فإنه يجوز للمؤجر مبدئياً طلب إزالتها أثناء سريان عقد الإيجار إلا إذا علم بها وسكت فيفترض أنه قد وافق على إقامتها ولا يكون له الحق بطلب إزالتها كما سبق وأن رأينا. إلا أنه يجب أن ننظر للقضية من ناحية أخرى وهي ما إذا كانت الأبنية أو النباتات التي غرست لا تتعارض مع ما أعدت له العين بحسب الطبيعة أو بحسب الاتفاق أو لم يكن من شأن استحداث هذه التجديدات إضرار بالعين المؤجرة وكانت إزالتها بعد نهاية العقد ممكنة دون أي ضرر، ففي مثل هذه الحالات يجوز أن يقال بأن ليس للمؤجر أي وجه لمنع المستأجر من إقامتها أثناء سريان عقد الإيجار خصوصاً إذا كانت ذات فائدة للمستأجر، و إلا عُدَّ المؤجر مسيئاً في استعمال حقه في طلب الإزالة دون الاستناد إلى سبب صحيح مقبول ووجبه⁽³⁾.

¹ جواد كاظم جواد سمس، المرجع السابق، ص 207.

² معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، الطبعة السابعة، المجلد السابع، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع، دون بلد نشر، سنة 2004، ص 73.

³ نزيه كباره، المرجع السابق، ص 304.

أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فإنه يلتزم بأن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، وعلى المستأجر إثبات علم المؤجر وموافقته على إحداث ذلك (تجديدات) بكل وسائل الإثبات.

حقوق المستأجر والمؤجر:

إذا وجب على المؤجر أن يدفع للمستأجر تعويضاً عن التحسينات وفقاً للأحكام التي تقدم ذكرها، كان للمستأجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفي هذا التعويض، وللمؤجر أن يطلب من القاضي منحه أجل للوفاء بما يستحقه المستأجر من تعويض وللمالك (المؤجر) أن يتحلل من هذا الالتزام إذا هو عجل دفع مبلغ موازي لقيمة هذه الأقساط مخصوماً منها فوائدها بسعر قانوني لغاية مواعيد استحقاقها. هذا والتجديدات التي يحدثها المستأجر في العين لا يخلوا أمرها من إحدى الحالات الثلاث، فإما أن يكون مصيرها حتماً أن تبقى في الأرض ملكاً للمؤجر في مقابل تعويض أو بلا تعويض كأن يشترط المؤجر ذلك على المستأجر، وإما أن يكون مصيرها حتماً أن تزال من الأرض المؤجرة، وهنا يأخذ المستأجر أبقاضه بعد إعادة الأرض إلى أصلها، وإما أن يكون مصيرها معلقاً على مشيئة المؤجر إن أراد استبقاها و إن أراد طلب إزالتها، كما قد يكون هذا المصير معلقاً على مشيئة المستأجر إذا كان هناك اتفاق على ذلك⁽¹⁾.

ففي الحالة الأولى فإن البناء أو النباتات التي تبقى في الأرض تكون ملكاً للمؤجر من وقت إنشائها، ولا يكون للمستأجر بالنسبة إليه إلا حق شخصي يخوله الانتفاع بها انتفاعه بالعين المؤجرة نفسها

أما الحالة الثانية فالتجديدات تزول عند انتهاء الإيجار، حيث يكون هذا البناء ملكاً للمستأجر، وهو عقار مدة استقراره على الأرض مدة الإيجار ثم ينقلب منقولاً بعد هدمه و صيرورته أبقاضاً. وفي الحالة الثالثة يكون مصير التجديدات معلق على شرط واقف هو ظهور رغبة المؤجر في استقاء التجديدات، أو ظهور رغبة المستأجر في ترك البناء إذا كان مصيره معلق على مشيئته⁽²⁾.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 627.

² محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 971.

المبحث الرابع: التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي.

بعد أن عالجنا التزامات المستأجر المتمثلة في دفع بدل الإيجار، المحافظة على العين وردها. وجب الآن أن نبين أن هذه الالتزامات يقابلها حق للمستأجر. وهذا الحق ما هو إلا مجموع الالتزامات المترتبة في ذمة المؤجر نحوه، حيث يستخلص هذا الحق من استعمال العين واستغلالها بالقيود التي تتضمنها التزامات المستأجر. ذلك أن لالتزامات المستأجر قيود ترد على هذا الحق، ومن هنا يأتي الارتباط بين التزامات المستأجر وحقه.

والذي يهمننا من حق المستأجر هو تبيان طبيعة هذا الحق فيما إذا كان حق شخصي أو حق عيني. ثم بعد ذلك معالجة حق المستأجر في الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار. وذلك من خلال المطالب الثلاث التالية.

المطلب الأول: طبيعة حق المستأجر.

لقد اختلف الفقه حول طبيعة حق المستأجر، حيث انقسموا إلى اتجاهين، اتجاه يقر بأن حق المستأجر هو حق شخصي واتجاه يقر بأنه حق عيني، مُدعِمين ذلك بجملة الحجج المختلفة لتبرير وجهة نظرهم. وهو الأمر الذي سنتناول معالجته من خلال الفرعين التاليين مع تبيان الرأي الراجح في ذلك. بالإضافة إلى الآثار المترتبة عن هذا الحق.

الفرع الأول: حق المستأجر حق عيني.

إن للمستأجر بمقتضى عقد الإيجار حقا شخصيا إزاء المؤجر يمكنه من مطالبة هذا الأخير بتنفيذ التزاماته قبله، كالالتزام بالتسليم، الصيانة والضمان، وهذا الحق الشخصي يمثل القول المتفق عليه من الكافة، ولكن هنا يطرح التساؤل هل ينشأ للمستأجر إلى جانب حقه الشخصي هذا حق عيني على العين ذاتها؟

لقد ذهب أنصار الرأي الأول إلى القول بأن هناك حق عيني للمستأجر. حيث ذهب إلى هذا بداية الفقيه "ميرلان" عام 1804 حتى جاء "تورلون" عام 1840 وتولى زعامة هذا الرأي⁽¹⁾.

ويعرف الحق العيني بأنه استثنائ يثبت لشخص من الأشخاص - شخص طبيعي أو اعتباري - على شيء معين، أو بصفة عامة على قيمة مالية معينة. هذا الاستثنائ مباشر بين

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص350.

الشخص والقيمة أو الشيء، بحيث يتمكن من ممارسة السلطات التي يخولها له الحق دون وساطة أحد. فلا يحتاج الأمر إلى تدخل شخص آخر كما هو الشأن بالنسبة للحق الشخصي وبعبارة أخرى يكون للشخص أو صاحب الحق سلطات مباشرة بالنسبة لمن يرجع عليه الحق، باعتبار أن هذا الشيء أو المال خاص به⁽¹⁾.

ويستند هذا الرأي في دعم وتبرير وجهة نظرهم إلى جملة الحجج التالية:

- إذا بيعت العين المؤجرة، فإن الإيجار يسري في حق هذا الغير إذا كان ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية. ومعنى نفاذها أن يكون للمستأجر حق استيفاء منفعة العين طوال مدة الإيجار بالرغم من انتقال ملكيتها إلى المشتري، أي أن يتمتع على المشتري قبل انقضاء مدة الإيجار بإخراج المستأجر من العين أو حبسها عنه إذا لم يكن قد تسلمها بعد* . ويرى هذا الفريق من الشراح أن نفاذ عقد الإيجار في هذه الحالة في حق المشتري لا يتفق مع اعتبار حق المستأجر حقا شخصيا لأن المشتري خلف خاص للبائع وهو بهذه الصفة لا يخلفه في التزاماته الشخصية. فإذا جعل القانون الإيجار نافذا في حق المشتري كان ذلك دليلا على انه لا يعتبرها منشئة لالتزامات شخصية فحسب، بل منشئة فوق ذلك حقا عينيا يقيد ملكية العين ويتبعها في أي يد تكون⁽²⁾. وهو الأمر الذي يؤكد عينية حقه، حيث لا تثبت ميزة التتبع إلا لمن كان له حقا عينيا، ويتمثل مركز المستأجر هنا مع مركز المنتفع* والدائن المرتهن. كما أن ميزة الأولوية أو الأفضلية التي تترتب على الحق العيني متوافرة أيضا في حق المستأجر، ذلك أن الإيجار إذا كان

¹ توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، دون سنة نشر، ص 05.

* وإذا لم يكن للإيجار تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية، فإنه لا يسري على من انتقلت إليه الملكية، وله ان يخرج المستأجر من العين، وهذا هو الضمان الذي قرره القانون ليحمي من انتقلت إليه الملكية من الغش الذي قد يرتكب من تقديم التاريخ بواسطة البائع (عبد الحميد الشواربي، ص 323).

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 660.

* إن التمييز بين حق المستأجر والمنتفع، يكمن في أن مصدر حق المستأجر عقد الإيجار وعقد الإيجار وفقا للقانون الروماني سابقا لا يولد إلا حقوقا شخصية، ومن ثم كان حق المستأجر حقا شخصيا تحميه دعوى شخصية. أما حق المنتفع قد كان مصدره الوصية. و الوصية بخاصة تنقل الحقوق العينية، ومن ثم كان حق المنتفع حقا عينيا تحميه دعوى عينية. هذا بالنسبة لما جاء في القانون الروماني سابقا ثم انتقلت هذه القوانين القديمة إلى القانون الفرنسي القديم ثم زالت مبرراتها في القانون الحديث وأصبح العقد ينقل الحق العيني كما ينشئ الحق الشخصي، وحق الانتفاع نفسه يجوز إنشاؤه بالعقد كما يجوز إنشاؤه بالوصية. وأصبح الآن ممكنا أن ينشئ عقد الإيجار حقا عينيا للمستأجر كما ينشئ العقد حق الانتفاع وهذا الحق يكون للمنتفع. (عبد الرزاق السنهوري، المجلد الأول، ص 134، 233).

ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فإنه يسري حق الدائنين الحاجزين والدائنين ذوي الحقوق المقيدة على العقار والراسي عليه المزداد، ومفاد ذلك أن للمستأجر مزية الأفضلية على هؤلاء الدائنين، فهو مفضل عليهم ولا يدخل معهم دائنا عاديا يقسم معهم ثمن العقار قسمة غرماء، فكان القانون قد منحه ميزة التقدم عليهم⁽¹⁾.

- وما يؤكد الحق العيني للمستأجر كذلك، أن القانون قد منح المستأجر في أن يدفع بنفسه التعرض المادي الذي يقع عليه من الغير في انتفاعه بالعين كما سبق بيانه. وهذا ما يؤدي نفاذ حق المستأجر في مواجهة الكافة وذلك لأنه حق عيني.

ويسوق أنصار الحق العيني حججا أخرى أقل أهمية مما تقدم نذكر منها ما يلي:

- يعزز أنصار الحق العيني رأيهم بالاستناد إلى القاعدة التي تقضي بوجوب تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته على حد معين حتى تسري في حق الغير طول مدة الإيجار، ويتخذون من هذا التسجيل دليلا على أن حق المستأجر حق عيني لأن الحقوق العينية وحدها التي تسجل. وليس هذا بصحيح لأن بعض الحقوق الشخصية تسجل أيضا*.

- كما يستند أنصار الحق العيني إلى المادة 485 من القانون المدني من أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش، فإذا كان المستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع المستأجر الآخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فعقده هو الذي يفضل، فيقولون أن تفضيل المستأجر الذي سبق إلى تسجيل عقده دليل على أن حقه حق عيني، إذ الحقوق العينية هي التي تتفاضل بالسبق إلى التسجيل⁽²⁾.

وقد يستند أنصار الحق العيني أخيرا إلى ما تقرر من أن للمستأجر أن يرفع جميع دعاوى الحيازة على المتعرض له، سواء كان التعرض ماديا أو كان تعرضا مبني على سبب قانوني. وقد ورد نص صريح فيما يتعلق بالتعويض المادي(المادة 487 من القانون المدني)، ويقاس على التعرض المادي التعرض القانوني. فيقولون أنه إذا كان للمستأجر أن يرفع جميع دعاوى الحيازة، فما ذلك إلا لأنه له حقا عينيا تحميه هذه الدعاوى.

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص351.

* إن النزول عن الأجرة مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات يجب تسجيله حتى يسري في حق الغير، ولا شك في ان حق المؤجر في استيفاء الأجرة من المستأجر إنما هو حق شخصي، فالنزول عنه لآخر يعد تصرف في حق شخصي. (عبد الرزاق السنهوري، المجلد الأول، ص639)

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص639.

ومن الحجج الثانوية التي استدل بها أن أنصار الحق العيني أيضا على صحة رأيهم هو أن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير وفقا لما نصت عليه المادة 487 سالفه الذكر. بل يترك للمستأجر الحق في أن يتقاضى المتعرض مباشرة وباسمه الشخصي، ويقولون أن هذا يدل على أن للمستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر لأنه يستطيع أن يدفع تعرض الغير له في هذا الشيء بدون الرجوع إلى المؤجر وبدون إدخاله في الدعوى⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حق المستأجر حق شخصي.

بناء على الانتقادات التي تعرض لها أنصار الاتجاه الذي يأخذ بعينية حق المستأجر من غالبية الفقه حول ما تم تقديمه من حجج وبراهين تثبت أن حق المستأجر حقا عينيا. يأتي رأي آخر وهو الرأي السائد فقها وقضاء والذي يقضي بأن حق المستأجر ما هو سوى حق شخصي. والحق الشخصي يعرف بأنه رابطة قانونية بين دائن ومدين، يطالب بمقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل ومنه يتضح أن هذه الرابطة القانونية تقوم على ثلاثة عناصر وهي نقل حق عيني، القيام بعمل، الامتناع عن عمل⁽²⁾.

وقد جاءت النصوص صريحة في هذا الصدد حيث نصت المادة 467 من القانون المدني في صدد تعريف عقد الإيجار على أن: "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، ومن هذا النص بين أن المستأجر ليس له في ذمة المؤجر سوى حق شخصي، ولم يرد في النص ما يشير صراحة أو تلميحا بأن للمستأجر حق في نفس العين المؤجرة، ومنه فالمستأجر لا يتصل بالعين مباشرة إلا من خلال المؤجر⁽³⁾.

ويرجع التمسك بشخصية حق المستأجر إلى تقاليد القانون الروماني والتي انتقلت إلى القانون الفرنسي القديم وظلت هذه التشريعات الفرنسية حريصة و أمينة على هذه التقاليد القانونية.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد تبنى هذا الرأي ويتضح ذلك من خلال نص المادة 467 أعلاه حيث جاءت هذه المادة صريحة تثبت صحة شخصية حق المستأجر.

¹ المادة 487 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، مصادر الحقوق الشخصية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، سنة 2008، ص 14.

³ المادة 467 من القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58.

وبفهم أيضا من نص المادة أعلاه أن المستأجر لا يتصل بالعين مباشرة و إنما عن طريق المؤجر، كما أن المشرع عند بيانه و إشارته للحقوق العينية- وهي على سبيل الحصر- لم يذكر ضمنها حق المستأجر على خلاف حق المنتفع والذي يردُ على الشيء ذاته. كما أن المادة 476 من القانون المدني والتي تقضي بأن يلتزم المؤجر بتسليم العين للمستأجر في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من منفعة، وكذلك أيضا في شأن النصوص الخاصة بالتزام المؤجر بصيانة العين، أو بضمان التعرض والعيوب الخفية، فهي توحى كلها بأنه ليس للمستأجر سلطة مباشرة على الشيء المؤجر. أما المنتفع فله سلطة مباشرة على الشيء تمكنه من الانتفاع بها دون وساطة أحد، كما أن المالك يلتزم بتركة ينتفع دون أن يلتزم بتمكينه من هذا الانتفاع⁽¹⁾.

آثار ونتائج الحق الشخصي للمستأجر:

يترتب على الحق الشخصي للمستأجر نتائج عدة، يمكن النظر فيها من ناحيتين:

الأولى من حيث صفة الحق هل هو عقار أو منقول.

والثانية من حيث علاقة المستأجر بالغير*.

أولا: من حيث صفة الحق.

إذا كان الشيء المؤجر منقولا فلا شك في أن حق المستأجر يكون منقولا أيضا، سواء اعتبرنا أن ليس للمستأجر إلا حقا عينيا على رأي القائلين بذلك. أما إذا كان الشيء المؤجر عقارا، فعلى رأي القائلين بأن للمستأجر حقا عينيا يكون هذا الحق عقارا دون شك، ونظير ذلك حق المنتفع في العقار. و لكن الرأي الصحيح كما قدمنا هو أن حق المستأجر شخصي وليس له

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص358/357.

* يترتب أيضا على حق المستأجر حق شخصي لا عيني، أن عقد الإيجار يعتبر من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف، وهذا له أهمية كبيرة خاصة فيما يتعلق بالأهلية. (محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، ص10)، والأهلية في عقد الإيجار تكون كالاتي: بالنسبة للمؤجر يجب أن تكون له أهلية الإدارة، ومن ثم يكون للمؤجر أهلية تأجير الأشياء التي يخوله القانون التصرف فيها والأشياء التي يكون له إدارتها. ومنه جاز للبالغ الراشد والقاصر الذي يؤذن له من الولي أو المحكمة أن يؤجر أمواله لأن له أهلية التصرف فيها. أما بالنسبة للمستأجر فإذا أعتبر عقد الإيجار من عقود الإدارة فتستوجب فيه أهلية الإدارة، حتى يتمكن المستأجر من إبرام العقد أما إذا أعتبر من عقود التصرف فهنا تستوجب فيه أهلية التصرف هذا بالنسبة للبالغ الراشد، أما القاصر ومن في حكمه أن يستأجر بجميع الأموال التي يثبت له حق التصرف فيها على النحو الذي بيناه بصدد أهلية المؤجر. (مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ص86).

حق عيني في الشيء المؤجر. و من ثم يكون حقه منقولاً ولو تعلق بعقار. وهناك رأي يذهب إلى أن حق المستأجر و إن كان شخصياً، إلا أنه يكون عقاراً إذا كان الشيء المؤجر عقاراً، لأن هذا الحق الشخصي إنما يرمي إلى تسليم عقار للمستأجر ويمكن تنفيذ التزام المستأجر بالتسليم تنفيذاً عينياً، فيحصل المستأجر على عقار بفضل حقه ولذلك يكون هذا الحق عقاراً. ولكن الرأي الصحيح هو أن الحقوق الشخصية إذا تعلقت بعقار لا يعد عقاراً إلا إذا كانت تلزم المدين بنقل ملكية هذا العقار، كما في البيع الغير مسجل، فإن حق المشتري لعقار غير مسجل يكون حقاً عقارياً. أما إذا كان الحق لا يلزم المدين بنقل الملكية، بل يقتصر على التزامه بعمل أو الامتناع عن عمل فإن الحق يكون منقولاً ولو تعلق بعقار، وهذه هي حالة حق المستأجر⁽¹⁾.

و من ذلك نرى أن حق المستأجر يكون دائماً منقولاً سواء أكان الشيء المؤجر منقولاً أو عقاراً. ويترتب على اعتبار حق المستأجر منقولاً ما يلي:

- تكون المحكمة المختصة بالنظر في دعاوى الإيجار هي كقاعدة عامة محكمة موطن المدعى عليه مؤجراً أو مستأجراً، وليس للمحكمة الكائن بدائرتها موقع العقار إذا كان موضوع العقد عقاراً.
- يكون الحجز على حق المستأجر حجزاً على منقول، فتتبع قواعد التنفيذ على الأموال المنقولة، لا قواعد التنفيذ العقاري إذا كانت العين عقاراً، ويجوز لدائني المستأجر أن يحجزوا على حق هذا الأخير تحت يد المؤجر⁽²⁾.
- لا يجوز للمستأجر أن يرهن حقه رهناً رسمياً حيث لا يرد هذا الرهن إلا على عقار (المادة 886 من القانون المدني)، إلا أنه يجوز له أن يرهنه رهن حيازة (المادة 949 من القانون المدني).
- كقاعدة عامة لا يجوز للمستأجر أن يقاضي الغير باسمه، بل عليه أن يلجأ في ذلك إلى المؤجر ويستثنى من ذلك كما رأينا حق المستأجر في مقضات الغير إذا صدر من هذا الغير تعرض مادي لا يستند فيه إلى حق يدعيه على العين⁽³⁾.

ثانياً: من حيث علاقة المستأجر بالغير.

قد يكون هذا الغير مستأجراً مزاحماً، أو متعرضاً للمستأجر أو مستأجراً سابقاً.

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 644.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 359.

³ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 272.

فإذا كان الغير شخصا متعرضا للمستأجر، فقد قدمنا أنه يجب التمييز بين ما إذا كان التعرض ماديا أو قانونيا. وسواء كان التعرض مادي أو قانوني، فإن المستأجر يستطيع أن يرفع ضد المتعرض جميع دعاوى الحيابة ولو أن حقه شخصي، ذلك أن المشرع وسع من نطاق الحيابة، وأجاز حيابة الحق الشخصي، ومن ثم جاز للمستأجر أن يحمي حيابة حقه الشخصي بجميع دعاوى الحيابة.

و إذا كان الغير مستأجرا سابقا ولم يخلي العين، فليس للمستأجر أن يرفع دعوى مباشرة بإخلاء العين، لان الصلة القانونية المباشرة بين المستأجر السابق والمستأجر اللاحق غير موجودة، ولا بد من وساطة المؤجر بينهما، إذ أن كلا منهما لا تربطه صلة مباشرة إلا بالمؤجر لشخصية حقه. وقد قضى بأن المستأجر الجديد ليس له أن يقيم على المستأجر السابق دعوى بطلب تسليم العين، بل يجب أن يرفع دعواه على المالك مباشرة لأن حقه حق شخصي محض⁽¹⁾.

أما إذا كان مستأجرا مزاحما فقد سبق وأن تطرقنا له من خلال تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم.

المطلب الثاني: أحكام حق المستأجر.

يعد التنازل عن الإيجار و الإيجار الفرعي من التصرفات العملية الشخصية الشائعة التي يجريها المستأجر عادة في حقه، وهي التنازل عن هذا الحق وإيجاره من الباطن وهذا التنازل مرهون بموافقة المؤجر على ذلك كتابة، والكتابة التي يشترطها المشرع هي للإثبات وليست ركنا شكليا في الإيجار من الباطن. وعليه يمكن إثبات موافقة المؤجر على ذلك بما يقوم مقام الكتابة كالإقرار واليمين وهذا ما سنبينه من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: مفهوم هذا الحق.

نبين في هذا الفرع ماهية التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ونفرقه عن باقي المصطلحات المشابهة له وفقا لما يلي:

التنازل عن الإيجار يتضمن نقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله، ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما إذا

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 648.

كان هذا التنازل بمقابل، أما إذا أبدى رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين إلى المؤجر أو خلفه أو لأحد ملاك العقار على الشبوع فلا يعد تنازلاً على الإيجار.

أما الإيجار من الباطن فهو تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين إلى آخر، ويستوي أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجرة كلها أو بعضها، فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه معه أو أحله محله في الانتفاع بالعين انتفى التأجير من الباطن⁽¹⁾.

ولكي يتضح البيان نفرق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، فالتنازل تنتقل بمقتضاه إلى المنتازل له عن الإيجار بحوالة الحق حقوق المستأجر الأصلي قبل المؤجر وتنتقل إليه بحوالة الدين التزامات الأول نحو الثاني، وتنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمنتازل له عن الإيجار، فيلتزم هذا الأخير نحو المؤجر بنفس الالتزامات التي كان المستأجر الأصلي يلتزم بها، أما الإيجار من الباطن فهو يختلف عن التنازل ففي الأول تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، وتسري على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي⁽²⁾. ومن ذلك يمكن الوصول إلى النتائج الآتية:

- التنازل عن الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر، وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته. فيجب بوجه عام إتباع الإجراءات التي تخضع لها حوالة الحق وحوالة الدين، ولما كانت حوالة الحق لا تنفذ في حق المدين إلا بإعلانه بالحوالة أو بقبوله إياها، وهي لا تنفذ في حق الغير إلا من تاريخ الإعلان الرسمي أو التاريخ الثابت لقبول المدين، وكان المفروض أن المؤجر قد قبل التنازل مادام لم يشترط في عقد الإيجار عدم جواز التنازل كما سيأتي، فإنه إذا عرض عليه التنازل تعين على المؤجر قبوله. ولذلك يمكن اعتبار التنازل عن الإيجار كحوالة حق سارية في حق المؤجر من وقت إخطاره بالتنازل حتى يفي بالتزاماته للمتنازل له دون المستأجر⁽³⁾.

¹ خلف محمد، دعوى الإخلاء والتنازل عن الإيجار والترك والتأجير من الباطن، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2003، ص50.

² محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة نشر، ص16.

³ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص623.

- في التنازل عن الإيجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار، أما الإيجار من الباطن فتختلف شروط عقد الإيجار فيما بين المؤجر والمستأجر عنها فيما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.
- في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه، ومن ثم يتعين أن تتوفر لديه أهلية التصرف، أما الإيجار من الباطن فإن المستأجر يقوم بعمل من أعمال الإدارة ومن ثم يكفي أن تتوفر لديه أهلية الإدارة.
- في التنازل عن عقد الإيجار لا يكون للمستأجر حق امتياز على ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات المتنازل له، إلا أنه له حق امتياز في الإيجار من الباطن على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين⁽¹⁾.

إضافة إلى هذه الفقرات يتعين علينا تمييز التنازل الإيجار والإيجار من الباطن عن غيره من الحالات:

1/ الترك: القاعدة أن ترك المستأجر للعين لآخرين يعتبر سببا من أسباب الإخلاء، شأنه في ذلك التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار، إلا أنه يختلف عنهما حيث ينصرف الترك إلى حالة تخلي المستأجر عن العين لآخر لم يكن مقيما معه وليس عليه الالتزام بإسكانه دون تعاقده أو أي علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين كلها أو بعضها لقاء أجر معين، أو على أن ينزل إليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار وهما حالتا التأجير من الباطن والنزول عن الإيجار.

2/ المشاركة في استغلال العين: استقر القضاء على أن للمستأجر الحق في إشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره في العين عن طريق تكوين شركة بينهما، إذ يعد ذلك متابعة من جانبه للانتفاع بالعين التي أجريت من أجله. وبفضل عقد الإيجار قائم لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت دليل آخر لتخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلى الغير، ولا يعتبر تأجير من الباطن إشراك المستأجر من يراهم من الشركاء في الانتفاع معه بالعين واستبدالهم بآخرين طالما أن عقد الإيجار قد صدر إليه وشركائه دون تحديد أسمائهم، بل أن القضاء خول المستأجر الحق في أن يعهد إلى الغير بإدارة المحل دون أن يعتبر ذلك تأجيرا من الباطن⁽²⁾.

¹ محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص17.

² محمد حسن منصور، أحكام الإيجار، المرجع السابق، ص537.

3/ الاستضافة: المقصود من الاستضافة أو الإيواء أن يستنزل المستأجر بالعين المؤجرة له ضيوفا تربطهم به قرابة أو صداقة وذلك بصفة عارضة لمدة طالت أو قصرت استجابة لظروف طارئة شريطة أن يضل المستأجر محتفظا بالعين المؤجرة ودون أن يتخلى عنها، فالضيف لا يعد مستأجرا للعين أو مشاركا للمستأجر الذي أبرم عقد الإيجار باسمه، وليس له حق قانوني في الانتفاع بالعين يجابه به المستأجر حتى ينفرد بهذا الانتفاع دونه، ذلك أن إقامته هي على سبيل التسامح من جانب المضيف إنشاء ابقى عليها وإنشاء أنهاها بغير التزام عليه قبل الضيف أو قيد على إرادته في هذا الخصوص⁽¹⁾.

فالتأجير من الباطن يختلف عن الاستضافة ذلك أن حق المستأجر المتولد عن عقد الإيجار في الانتفاع بالعين بوصفه من الحقوق المالية يقبل التعامل فيه سواء بالنزول عنه إلى الغير أو التأجير من الباطن، وأن الأخير لا يعدو أن يكون إيجارا يقع على حق المستأجر ذاته ويكون ذلك مقابل بدل يدفعه المستأجر من الباطن، وهو بهذا المعنى يختلف تمام الاختلاف عن الاستضافة و الإيواء، وفيها يسمح المستضيف للغير بالإقامة في العين كلها أو بعضها وذلك بصفة عارضة لمدة طالت أو قصرت، استجابة لظروف طارئة شريطة أن يظل المستضيف محتفظا بالعين دون أن يتخلى عنها، وهذه الإقامة تعتبر على سبيل التسامح إن شاء المستأجر أبقى عليها وإن شاء أنهاها بغير التزام عليه قبل الضيف. وبالتالي فالإيجار من الباطن هو تصرف قانوني والاستضافة هي حيازة مؤقتة على سبيل التسامح يتفقان في أن محلها ينصب على منفعة العين، والضيف لا يعد مستأجرا للعين أو مشاركا للمستأجر الأصلي وليس له من ثم أي حق قانوني في الانتفاع بالعين⁽²⁾.

الفرع الثاني: الشرط المانع.

لا يجوز للمستأجر دون موافقة المؤجر كتابيا النزول عن حقه ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك ويخلص من النص المقدم أن المستأجر له الحق في التنازل عن الإيجار من الغير والإيجار من الباطن، بشرط موافقة المؤجر ما لم يقضي بخلاف ذلك، أي أن الأصل جواز النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن و أن المنع من ذلك لا يكون إلا باتفاق أو بنص من القانون.

¹ محمد حسن منصور، أحكام الإيجار، المرجع نفسه، ص538.

² محمد خلف، المرجع السابق، ص53.

أولاً: رخصة النزول عن الإيجار.

نستج من خلال ما سبق أن شخصية المستأجر ليست محل اعتبار عند المؤجر، وأن النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن لا يترتب عليهما للمؤجر إلا زيادة في الضمان، لأنهما يضيفان إلى التزام المستأجر الأصلي بالأجرة التزام المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار ما لم يبرأ المؤجر المستأجر الأصلي من التزامه⁽¹⁾. غير أنه إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار في العقد كما في الزراعة، فإن المستأجر لا يكون له حق النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا برضا المؤجر، على أن استعمال المستأجر للرخصة المخول له في النزول عن الإيجار أو في التأجير من الباطن ينبغي أن لا يكون فيه إضرار بحقوق المؤجر. وأن النزول عن حق المستأجر في الإيجار يجب أن تراعى فيه التزاماته قبل المؤجر، وأن يكون مقصوراً على المدة الباقية من عقد الإيجار، وكذلك التأجير من الباطن لا يجوز أن يحصل إلا للغرض الذي أعدت له العين، فالبناء المؤجر للسكن لا يجوز تأجيره من الباطن لمزاولة مهنة فيه أو صناعة أو تجارة⁽²⁾.

ثانياً: الاتفاق على تقييد هذه الرخصة: يجوز أن يتفق المتعاقدان على أن لا يكون للمستأجر أن ينزل عن حقه في الإيجار إلى غيره ولا أن يؤجر من الباطن ويعتبر هذا الاتفاق شرطاً مانعاً، كما يجوز أن يتفق على تعليق استعمال حق المستأجر في النزول عن الإيجار أو في التأجير من الباطن على شرط، كترخيص المؤجر بذلك كتابة أو موافقته على الشخص المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن فيكون هذا الاتفاق تارة مانعاً وتارة مقيداً لحق المستأجر في ذلك.

و بالتالي متى تحدد المنع المقصود فيجب احترامه بدقة دون البحث في علته وفيما إذا كانت مخالفته تلحق ضرراً بالمؤجر أو لا تلحق⁽³⁾.

وهو ما أقرت به المحكمة العليا من خلال القرار رقم 292316 الذي يقضي بأن التنازل عن الإيجار الحاصل بغير موافقة المؤجر باطل طبقاً للمادة 505 من القانون المدني⁴.

¹ المادة 505 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 668.

³ إبراهيم بهنسي، الإيجار في التشريعات المتعددة، مكتب الإشعاع الفنية، مصر، دون سنة نشر، ص 242.

⁴ قرار المحكمة العليا، ملف رقم 292316، مؤرخ في 2002/12/17، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2003.

ويجب الإشارة إلى انه يجوز للمستأجر بالرغم من وجود الشرط المانع من التنازل أو الإيجار من الباطن، أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة، ما دام أنهم غير مستأجرين من الباطن، فللمستأجر أن يسكن معه صديقا له دون أن يكون مستأجرا ويمكن أن يعيره العين المؤجرة، والإعارة ليست تنازلا عن الإيجار أو الإيجار من الباطن شريطة ألا تستغرق مدة الإعارة مدة الإيجار الأصلي، وعلى ألا ينزل المستعير عن استعمال العين للغير ولو على سبيل التبرع، ولا يعد مخالفة للشرط المانع أن يعهد المستأجر إلى حارس يتولى حراسة العين والعناية بها عند غيابه⁽¹⁾.

ثالثا: بعض الصور الخاصة للشرط المانع.

يجوز للمتعاقدین عند الاتفاق على الشرط المانع أن يقيد منه أو يشدد فيه، كأن يتفق على أن المستأجر غير ممنوع من النزول عن الإيجار أو من التأجير من الباطن إلا إلى شخص معين أو إلا لمن يمارس مهنة أو حرفة معينة، أو أن المستأجر يلتزم بدفع أجرة إضافية إذا نزل عن الإيجار إلى غيره أو أجر من باطنه أو على أن لا ينزل عن الإيجار أو يؤجر من الباطن إلا بعد الحصول على إذن بذلك من المؤجر⁽²⁾.

ويجوز أن يكون التنازل ضمنيا حتى ولو اشترط المؤجر في عقد الإيجار أن يكون بالكتابة، فالكتابة اشترطها المؤجر لإثبات التنازل لا لصحته، ومن ثم إذا تنازل المؤجر تنازلا ضمنيا بدون كتابة كان التنازل صحيحا، وعلى المستأجر أن يثبت هذا التنازل الضمني بكافة الوقائع المادية التي يستخلص منها كافة طرق الإثبات، أما التنازل الصحيح فيجب أن يكون إثباته بالكتابة⁽³⁾.

ونشير إلى أن المحاكم الفرنسية تفرق بين الشرط الذي يعتبر مانعا والشرط الذي يعتبر مقيدا فقط لحق المستأجر في النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن، وأنها تعتبر من النوع الأول الشرط الذي يُحضر على المستأجر التصرف في الإيجار، إلا بعد ترخيص المؤجر له بذلك كتابة، ومن النوع الثاني الشرط الذي يُحضر على المستأجر التصرف إلا إلى شخص يرضى به المؤجر، ويترتب على النوع الأول حق مطلقا للمؤجر يسمح له برفض الترخيص للمستأجر بالتصرف في حقه بغض النظر عن الأسباب التي تدفعه إلى الرفض، أما في النوع

¹ محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص 18.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 685.

³ جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، الجزائر، سنة 2011، ص 86.

الثاني المقيدة لحق المستأجر في التصرف، فإن أحدث المحاكم الفرنسية استقرت على أنه ليس للمستأجر أن يخالف هذا الشرط أو أن يتصرف إلى شخص لا يرتضيه المؤجر، ولكن له أن يناقش هذا الأخير في أسباب عدم رضاه بالشخص المراد التصرف إليه في حق الإيجار⁽¹⁾.

رابعاً: نزول المؤجر عن التمسك بالشرط المانع.

إذا ما ضَمَّن المؤجر عقد الإيجار شرطاً يقضي بمنع المستأجر في الإيجار فإنه يفعل ذلك بدافع مصلحة معينة، وطالما أن الشرط تقرر لمصلحته فإنه يجوز له أن يتنازل عنه، ويترتب على هذا النزول أن يكون من حق المستأجر التصرف في الإيجار نزولاً أو تأجيراً، في الحدود التي رخص له فيها المؤجر دون حاجة إلى موافقته مقدماً، لأنه في هذه الحالة لا يكون في تصرفه أي مخالفة للعقد، والشرط المانع من الإيجار من الباطن يقتضي المنع من النزول عن الإيجار والعكس صحيح. فإذا ورد في العقد شرط يقضي بمنع المستأجر من النزول عن الإيجار، فإن هذا الشرط يقتضي منعه من التأجير من الباطن، وذلك يقتضي منعه من النزول⁽²⁾.

ويثير الفقه مسألة ما إذا كان الشرط المانع من الإيجار من الباطن يتضمن المنع من إيجار جزء من العين أو النزول عن إيجار جزء منها، وكذلك فيما إذا كان المنع من النزول يقتضي المنع من النزول الجزئي أو تأجير جزء من العين من الباطن، فيذهب اتجاه إلى أن المنع من الكل يشمل المنع من الجزء، لأن المؤجر الذي اشترط الحضر الكلي قد أراد بذلك قصر الانتفاع بالعين على المستأجر بعينه لاعتبارات متعلقة بشخصيته، وهذا ما يحول دون إحلال غيره محله في أي جزء من العين. بينما ذهب اتجاه آخر إلى وجوب الأخذ بالتفسير الضيق للشرط المانع وهو الأمر الذي يقتضي أن المنع الكلي لا يحول دون النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن الجزئي. والراجح فقها هو أن العبرة في هذا الخصوص هو نية المتعاقدان.

والذي يجب على القاضي أن يتحرراه بدقة ليتبين ماذا قصد المتعاقدان من شرطهما، فإذا استبان أن هذه النية بوضوح وجب التزامها، فإذا تبين له أن المتعاقدان قد قصدا من المنع عدم شموله للتجزئة، قضى بذلك. وإذا لم تستبين له تلك النية بوضوح، أعتبر المنع شاملاً للتصرف الجزئي، وفي حالة الشك في نية المتعاقدان، فإن المفروض أنهما قصدا بالشرط المانع أن يقتصر الانتفاع

¹ سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 686.

² رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 419.

على المستأجر وحده دون غيره وذلك لاعتبارات شخصية في الأول، وبالتالي يكون المنع الكلي شاملاً للمنع الجزئي⁽¹⁾.

خامساً: جزاء الشرط المانع.

إذا تضمن عقد الإيجار شرطاً مانعاً من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، وجب على المستأجر احترام ذلك وإلا كان معرضاً للجزاء الذي تقتضيه به القواعد العامة، فيجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر تنفيذ التزامه عيناً، وله أن يطلب فسخ العقد، وفي الحالتين يكون للمؤجر أن يطلب تعويضاً عما يكون قد ناله من ضرر بسبب مخالفة المستأجر لالتزاماته.

1/ التنفيذ العيني: يمكن للمؤجر مطالبة المستأجر بتنفيذ التزامه عيناً، فإذا كان الشرط المانع مقيداً، كما مشروطاً في العقد على دفع أجر أعلى عند التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، فللمؤجر أن يطالب المستأجر بالفرق بين الأجرتين.

أما إذا كان الشرط المانع مطلقاً أو مقيداً بموافقته أو برضاه بالشخص الذي يقدمه المستأجر، ولكن لم تصدر موافقة من المؤجر، فالتنفيذ العيني في هذه الحالة يكون بترك العين المؤجرة من قبل المستأجر من الباطن أو المتنازل⁽²⁾.

2/ فسخ العقد: قد لا يطلب المؤجر التنفيذ العيني، بل يطلب فسخ العقد الأصلي بحجة أن المستأجر لم يحم بتنفيذ التزامه، والخيار بطبيعة الحال هو الذي يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ، فلا يجوز للمستأجر أن يعتمد على أنه خالف الشرط المانع، فيطلب فسخ الإيجار مظهراً استعداداً لدفع التعويض اللازم لأن للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني ويبقى المستأجر الأصلي في العين المؤجرة بعد إخراج المستأجر من الباطن أو المتنازل عن الإيجار.

وللمؤجر الحق سواء طلب التعويض العيني أو فسخ العقد أن يطالب المستأجر بالتعويض إذا كان قد أصابه الضرر، والمسؤول عن التعويض في حالة التنفيذ العيني أو الفسخ هو المستأجر الأصلي وليس المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن عقد الإيجار⁽³⁾.

¹ المرجع نفسه، ص422.

² محمد خلف، المرجع السابق، ص29.

³ محمد أحمد عابدين، المرجع السابق، ص26.

المطلب الثالث: آثار هذا الحق.

بعد أن بينا أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك، فإذا افترضنا أن المستأجر استعمل هذا الحق وتنازل عن الإيجار وأجر من الباطن، سواء لأن الشرط المانع لم يوجد أو وجد ولكن المؤجر نزل عنه، فما هي الآثار التي تنترب عن ذلك؟

إن هذه الآثار تتمثل في كل من العلاقات المقامة بين المستأجر الأصلي، والمستأجر من الباطن أو المتنازل له، والمؤجر. حيث سنفصل فيها من خلال تقسيمها إلى آثار التأجير الفرعي، وآثار التنازل عن الإيجار وفقا لما يلي:

الفرع الأول: آثار التأجير الفرعي.

تتمثل آثار التأجير الفرعي في علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن، علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر، وعلاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن.

1/ علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن.

تكون علاقة المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، وهما طرفا الإيجار من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر، ويحكمها عقد الإيجار من الباطن حتى لو كانت شروط العقد الأخيرة مخالفة لشروط العقد الأول، أي سواء كانت مدة العقد الأول اقصر أو أطول من مدة العقد الثاني على أنه إذا كانت مدة الإيجار من الباطن أطول من الباقي من إيجار المؤجر الأصلي⁽¹⁾.

ويكون عقد الإيجار من الباطن جديدا فيما بين المستأجر الأصلي باعتباره مؤجر والمستأجر من الباطن، فإن الأول يلتزم نحو الثاني بأن يسلم العين بنفس الحالة التي كان عليها وقت العقد بينهما و أن يتعهد بصيانتها و أن يضمن له الانتفاع الهادئ، أما الثاني أي المستأجر من الباطن فيتحمل نفس التزامات المستأجر من دفع الأجرة وحفظ العين باستعمالها فيما أعدت له، و يردها عند انقضاء الإيجار. كما للمستأجر الأصلي باعتباره مؤجرا حق امتياز على ما يكون في المأجور من منقولات عائدة للمستأجر من الباطن وقابلة للحجز⁽²⁾.

¹ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 287.

² جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، سنة 2013، ص 124.
* لقد قضت محكمة الاستئناف الفرنسية المختلطة أنه لا يجوز أن تكون مدة الإيجار من الباطن أطول من مدة الإيجار الأصلي، و إلا عد المستأجر من الباطن باقيا في العين بلا عقد فيما زاد على المدة، وقضت أيضا بأنه

هذا ويلاحظ أنه وإن كان عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن مستقلين كلا منهما عن الآخر، إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة عقد الإيجار الأصلي بدون رضا المؤجر*، وأنه إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب من الأسباب انتهى حتماً معه عقد الإيجار من الباطن ولو كان في الأصل لا ينتهي بموجب الشروط التي يشتمل عليها، وللمؤجر أن يلجأ لقاضي الأمور المستعجلة لإخلاء العين من المستأجر من الباطن. أما العكس فليس بصحيح، فقد ينتهي عقد الإيجار من الباطن قبل انتهاء عقد الإيجار الأصلي، كأن تكون مدة الأول أقل من مدة الثاني، أو أن يكون قد وجد ما يدعوا لفسخ العقد الأول مع بقاء العقد الثاني. والسبب في انتهاء الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي هو أن المستأجر الأصلي إنما أجر حقه المُستمد من الإيجار الأصلي للمستأجر من الباطن، فإذا انتهى الإيجار الأصلي انعدم هذا الحق، وكان ذلك بمثابة هلاك الشيء المؤجر في عقد الإيجار من الباطن، وإذا هلك الشيء المؤجر انفسخ العقد من تلقاء نفسه (المادة 1/481 من القانون المدني)، ومن ثم يفسخ عقد الإيجار من الباطن⁽¹⁾.

2/ علاقة المستأجر بالمؤجر.

إن العلاقة بينهما يحكمها عقد الإيجار الأصلي، فيكون لكلا الطرفين مباشرة حقوقه ومطالبة الطرف الآخر بان يتحمل التزاماته، فإذا ما وجه المؤجر إنذاراً للمستأجر الفرعي بُرئت ذمة المستأجر الأصلي تجاه المؤجر ولا يكون للمؤجر حق مطالبته بأي التزام، غير أن هذه البراءة تكون في حدود ما ألتزم به المستأجر الفرعي⁽²⁾.

و يفهم من هذه العلاقة أيضاً أن المستأجر الأصلي يبقى مسؤولاً تجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بذمته بمقتضى عقد الإيجار. كما يبقى المؤجر بدوره أيضاً مسؤولاً تجاه ذلك المستأجر عن الالتزامات التي رتبها ذلك العقد.

ويرد على ما تقدم استثناء هام في الحالة التي يقبل فيها المؤجر التأجير من الباطن صراحة أو ضمناً ويتمثل هذا الاستثناء فيما يلي:-

إذا كانت مدة الإيجار من الباطن أطول من الباقي من مدة الإيجار الأصلية، فغن الإيجار من الباطن لا ينفذ في حق المؤجر فيما زاد عن مدة الإيجار الأصلية إلا إذا أقر المؤجر عن المدة الزائدة، ويعتبر الإيجار عن المدة الزائدة التي أقرها المؤجر إيجار مستقل عن الإيجار من الباطن الذي انعقد مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن فيكون المستأجر من الباطن فيها مستأجراً أصلياً (عبد الرزاق السنهوري، المجلد الأول، ص704).

¹ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص704/705/706.

² جميلة دوار، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص125.

- إذا صدر من المؤجر قبول صريح للإيجار الثاني أو التنازل عن الإيجار دون أن يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأول.
- إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثاني أو من المتنازل إليه دون أن يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأول.

ويستنتج من ذلك أن قبول المؤجر للإيجار من الباطن بدون إبداء أي تحفظ سواء كان قبوله صريحا أو ضمنيا لاستفاء الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن، يبرأ المستأجر الأصلي من كل التزاماته قبل المؤجر، فلا يبقى لهذا الأخير إلا أن يرجع بحقوقه على المستأجر من الباطن⁽¹⁾.

وإذا كانت الأجرة المتفق عليها في الإيجار الثاني مساوية للأجرة المتفق عليها في الإيجار الأول، برئت ذمة المستأجر الأصلي كلها ولم يجز مطالبته بشيء ولا أن يُطالب هو المستأجر من الباطن بشيء. أما إذا كانت الأجرة في الإيجار الثاني أقل منها في الأولى فلا تبرأ ذمة المستأجر الأصلي إلا بقدر ما التزم به المستأجر من الباطن. وبالعكس من ذلك إذا كانت الأجرة في الإيجار الثاني أكثر منها في الأول، إذن تبرأ ذمة المستأجر الأصلي من كل ما التزم به ويكون له الحق في مطالبة المستأجر الثاني بفرق الأجرتين.

وتفسير ذلك هو أن حوالة الدين التي تمت باتفاق المؤجر والمستأجر من الباطن قد نُقلت إلى ذمة الأجير، وينتقل التزام المستأجر الأصلي انتقالا نافذا في حق المؤجر. ولكنها لم تؤثر في حق المستأجر الأصلي في الأجرة التي التزم له بها المستأجر من الباطن، فيبقى المستأجر الأصلي دائما للمستأجر من الباطن بهذه الأجرة. غير أنه متى التزم المستأجر من الباطن - بحوالة الدين التي اتفق عليها مع المؤجر - أن يؤدي للأخير دين المستأجر الأصلي قبله في حدود ما هو ملتزم به نحو المستأجر الأصلي، ويترتب على ذلك براءة ذمة المستأجر الأصلي بهذا القدر، كان للمستأجر من الباطن أن يرجع على المستأجر الأصلي بقدر ما انقضت لهذا السبب من دين الأخير، أي ان المستأجر من الباطن يصبح بدوره دائما للمستأجر الأصلي، فتتم المقاصة بين الدينين بقدر الأصغر منها، ويكون لصاحب الدين الأكبر مطالبة الآخر بالباقي⁽²⁾.

¹ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص125.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص774.

3/ علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن.

تنص المادة 507 من القانون المدني على أنه: "يكون المستأجر الفرعي ملتزماً مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون في ذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر. ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقاً للعرف، أو الاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي."

ومنه يفهم أن قبل توجيه الإنذار لا توجد علاقة مباشرة بينهما، وذلك لعدم وجود عقد بينهما. غير أنه يستطيع أي منهما الرجوع على الآخر بدعوى غير مباشرة تطبيقاً للقواعد العامة، فيكون للمستأجر الفرعي بوصفه دائناً للمستأجر الأصلي أن يستعمل دعوى هذا الأخير ضد مدين مدينه وهو المؤجر، وللمؤجر أيضاً حق استعمال دعوى مدينه (المستأجر الأصلي) ضد المستأجر الفرعي للمطالبة بالحقوق. أما بعد توجيه الإنذار تنشأ علاقة مباشرة بينهما، ويكون لكل منهما أن يرجع على الآخر بدعوى مباشرة*، ودون حاجة إلى توسط المستأجر الأصلي⁽¹⁾.

أما إذا لم يصدر من المؤجر ما يؤيد قبوله للإيجار من الباطن فليس للمؤجر أن يرجع على المستأجر من الباطن، كما ليس لهذا الأخير أن يرجع على الأول إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة* كقاعدة عامة. ولكن المشرع تحقيقاً لروح العدالة أبعد المؤجر من مزاحمة دائني

* يكون المستأجر من الباطن ملزم بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر، ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد دفعه من الأجرة للمستأجر الأصلي، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن. ومنه فإن المشرع منح للمؤجر رفع دعوى مباشرة قبل المستأجر من الباطن (مدين المستأجر الأصلي) والتي يستطيع بموجبها أن يطالبه بالأجرة وسائر الالتزامات الخاصة بعقد الإيجار من الباطن، ولكن في حدود المقدار الذي في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي. (رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام، ص158).

¹ جميلة دوار، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص89.

* الدعوى الغير مباشرة هي بمثابة إذن قانوني للدائن المزود بها أن يستعمل باسم مدينه حقوق هذا المدين في حالة لم يستعملها المدين بنفسه. والهدف من الدعوى الغير مباشرة هو المحافظة على الضمان العام من إهمال المدين في استعمال ماله من حقوق، فقد يؤدي هذا الإهمال إلى حرمان الدائنين من التنفيذ على مال كان يدخل في ضمانهم العام. (رمضان أبو السعود، أحكام الالتزام، ص141).

المستأجر الأصلي، وهذا ما يحدث في الدعوى غير المباشرة، لذلك قرر خلافا لما تقضي به القواعد العامة برفع الدعوى المباشرة على المستأجر من الباطن فيما يتعلق بدين الأجرة فقط⁽¹⁾.

الفرع الثاني: آثار التنازل عن الإيجار.

في حالة النزول عن الإيجار تكون العلاقة بين المستأجر والمنتازل إليه علاقة حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر و حوالة دين بالنسبة لالتزاماته، وتكون أحكام عقد الإيجار المعقود بين المحيل والمؤجر الأصلي نافذة في حق المنتازل له لأنها هي التي تحدد الحق المنتازل عنه إذ يعتبر المنتازل له خلفا خاصا للمستأجر ويترتب على ذلك ما يلي:

- أن يصبح المستأجر الأصلي باعتباره محيلا دائما للمنتازل له بثن الحوالة، ولكن دينه هذا لا يكون مضمونا بامتياز المؤجر.
- أن ينتقل إلى المنتازل له حق الانتفاع بالعين الذي كان للمستأجر الأصلي قبل المؤجر.
- أن ينتقل إليه هذا الحق مقرونا بجميع الحقوق الأخرى المكملة له كالحق في تسلم العين والحق في ضمان الانتفاع، ومحدودا بجميع الالتزامات التي تحد منه كالالتزام بالتريعات التأجيرية والالتزام باستعمال الشيء فيما أعد له أو أي التزام آخر نص عليه في عقد الإيجار الأصلي، وينتقل هذا الحق إلى المنتازل إليه مقرونا أيضا بجميع آثار التصرفات التي أبرمها المستأجر الأصلي بشأن منفعة العين المؤجرة إليه⁽²⁾.

إضافة إلى ما تقدم يجب التفريق إذن بين التنازل عن الإيجار و حوالة الحق والتنازل عن الإيجار و حوالة الدين وهذا ما سنبينه فيما يلي:

1/ التنازل عن الإيجار و حوالة الحق: محل حوالة الحق هو الحقوق المتولدة عن الإيجار وتلك الحقوق هي الحق في الانتفاع بالعين، والحق في تسلمها إن لم تكن قد سلمت بعد للمستأجر الأصلي، وحق المستأجر في أن يتعهد المؤجر العين بالصيانة وحق المستأجر على المؤجر في ضمان التعرض والعيوب الخفية. ومن تلك الحقوق ما يكون قد سبق أن استوفاه المستأجر المحيل أن يلتزم بنقله إلى المنتازل له، فإذا كان قد تسلم العين التزم بتسليمها إلى المنتازل إليه بالحالة التي كانت عليها وقت النزول وفي هذا يختلف التنازل عن الإيجار من الباطن.

¹ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص126.

² سليمان مرقس، المرجع السابق، ص758.

2/ التنازل عن الإيجار وحوالة الدين: رأينا أن التنازل عن الإيجار كما يتضمن حوالة لحقوق المستأجر يتضمن كذلك حوالة لالتزاماته، حيث لا يتصور حوالة عقد الإيجار إلا إذا امتدت الحوالة للحقوق ولالتزامات.

ويلاحظ أن التنازل لم يكن مسموحاً به، ولكن لا بد من التزام المتنازل له بذات التزامات المستأجر فمن غير المعقول أن تنتقل إليه الحقوق وتضل الالتزامات عالقة بالمستأجر⁽¹⁾. وللوصول إلى الغرض المقصود من حوالة عقد الإيجار تعددت اجتهادات الفقه إلى اتجاه يذهب إلى أن المستأجر الأصلي حين تنازل عن العقد إنما يكون قد اتفق مع المتنازل له على أن يفى بالتزامات هذا العقد ويكون ذلك عن طريق الاشتراط لمصلحة المؤجر، فيكون للأخير بصفته منتفعا في هذا الاشتراط حق مباشر قبل المتعهد وهناك من ذهب إلى أن الحق عندما انتقل إلى المتنازل له فإنه ينتقل مع ما يُتقله من حق وهي التزامات المستأجر⁽²⁾.

ويترتب على كون التنازل عن الإيجار متضمنا حوالة لديون المستأجر إلى المتنازل انتقال كافة الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له، ومن هذه الالتزامات الالتزام بدفع الأجرة، الالتزام باستعمال العين بحسب ما أعدت له، فإذا كان ممتعا على المستأجر مزاولة نشاط معين في العين، امتد هذا المنع إلى المتنازل له. وأيضا الالتزام بالمحافظة على العين والقيام بالترميمات التأجيرية والمسؤولية عن حريق العين. وأيضا الالتزام برد العين إلى المؤجر عند نهاية الإيجار، كما تنتقل مع هذه الالتزامات الضمانات التي تكفل تنفيذها، وخاصة امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين، والحق في حبسها وتوقيع الحجز التحفظي عليها⁽³⁾.

وتنتقل الالتزامات السابق الإشارة إليها إلى المتنازل له بمقتضى حوالة عقد الإيجار ذاته، ومع ذلك يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته⁽⁴⁾ وهذا ما سنبينه فيما يلي:

1/ علاقة المستأجر بالمتنازل له.

إن العلاقة بين هذين الطرفين ينظمها عقد الحوالة، وذلك مع مراعاة أن شروط عقد الإيجار الأصلي هي التي تطبق ويترتب على هذا القول أن الحق في الإيجار ينتقل إلى المتنازل

¹ رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، دون بلد وسنة نشر، ص 964.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 713.

³ رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 965.

⁴ المادة 506 من القانون 07-05 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن للقانون المدني.

له مقترنا بجميع حقوق عقد الإيجار الأصلي ومثقلا بجميع الالتزامات التي أنشأها العقد. فالمستأجر إذا نزل عن الإيجار كله حل محله المتنازل إليه في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار في كل العين، وقد ينزل المستأجر عن جزء من العين فيحل محله المتنازل إليه في هذا الجزء وحده ولكن لا يجوز أن تكون المدة في التنازل أطول من المدة في الإيجار الأصلي، وينتهي التنازل في هذه الحالة حتما بانتهاء المدة في الإيجار الأصلي، والحوالة التي تحدد علاقة المستأجر بالمتنازل إليه هي حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر تجاه المؤجر وحوالة دين بالنسبة إلى التزامات المستأجر نحو المؤجر⁽¹⁾.

2/ علاقة المستأجر المتنازل بالمؤجر.

سبق أن قلنا أن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين، فالمستأجر بالتنازل قد حول حقوقه قبل المؤجر إلى المتنازل إليه، فلم يصبح له حق قبل المؤجر. ولما كانت حقوق المستأجر قبل المؤجر هي التزامات المؤجر نحوه، فإن المؤجر لم يعد منذ التنازل مدينا للمستأجر وكذلك المستأجر بالتنازل قد حول التزاماته نحو المؤجر إلى المتنازل إليه فلم يصبح في ذمته التزام نحو المؤجر، ومن ذلك نرى أن المستأجر لم يعد بعد التنازل دائنا للمؤجر ولا مدينا له وإنما تصبح بين المؤجر والمتنازل إليه علاقة مباشرة⁽²⁾. وبذلك تختفي علاقة المستأجر بالمؤجر ومع ذلك يبقى المستأجر ضامنا للمؤجر لتنفيذ التزاماته التي انتقلت إلى ذمة المتنازل إليه كما أشرنا سابقا من خلال نص المادة 506 فيكون للمؤجر مدين وهو المتنازل إليه وضامن وهو المستأجر المتنازل.

3/ علاقة المؤجر بالمتنازل له.

عند حدوث التنازل عن الإيجار تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، يحق بمقتضاها لكل طرف أن يطالب الآخر بتنفيذ التزامه.

وغني عن البيان أنه إذا أقدم المستأجر عن التنازل عن حقه في الإيجار دون موافقة صريحة ومكتوبة من المؤجر متجاوزا المنع الذي نصت عليه المادة 505 من القانون المدني، عدّ مخلا بالتزامه وعرض نفسه للجزاءات القانونية⁽³⁾.

¹ جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص128.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص673.

³ جميلة دوار، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص87.

ملخص الفصل

يتضح من خلال دراستنا لهذا الفصل عدة التزامات تقع على عاتق المستأجر نبدأ بأولها وهو دفع الأجرة باعتباره الالتزام الرئيسي الذي يواجهه المستأجر منذ البداية ثم الالتزامات الأخرى على الوجه التالي: فالمستأجر يلتزم بدفع الأجرة في مواعيدها و إن لم يتم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه به وفقا للقواعد العامة. ويكفي لاستحقاق الأجرة أن توضع العين تحت تصرف المستأجر للانتفاع، حتى ولو لم ينتفع به فعلا، ويمكن لكل من المؤجر والمستأجر الاتفاق على تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط. أما إذا لم يتم الاتفاق على مواعيد الدفع وجب دفعها مؤخرا لأن الأجرة لا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر المنفعة، ولكي يتأكد المؤجر من دفع الأجرة توجد ضمانات عامة و ضمانات خاصة لاستفاء بدل الإيجار، كما أن المستأجر ملزم بحفظ العين والعناية بها عناية الرجل المعتاد وإجراء الترميمات التأجيرية البسيطة التي تعد استثناء من الأصل واستعمال العين فيما أعدت له، فإن كان الغرض منها هو السكن، فلا يجوز استعمالها في التجارة، وإذا تم الاتفاق على أن العين المؤجرة أعدت لمباشرة صناعة معينة فهنا لا يجوز للمستأجر أن يباشر شيء غير مذكور في العقد، ولكي يبرهن المستأجر على حفظه للعين وجب عليه أن لا يحدث بها تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر وأن يحفظها من الحريق. والتزامه هنا التزم بتحقيق نتيجة لا بذل عناية، وهو مسؤول عن الحريق حتى يثبت أنه نشب عن سبب ليس من فعله.

وفي الأخير نشير إلى طبيعة حق المستأجر وكيفية التصرف فيه من خلال حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن والعلاقة التي تربط بين أطرافها.

ملخص الفصل

يتضح من خلال دراستنا لهذا الفصل عدة التزامات تقع على عاتق المستأجر نبدأ بأولها وهو دفع الأجرة باعتباره الالتزام الرئيسي الذي يواجهه المستأجر منذ البداية ثم الالتزامات الأخرى على الوجه التالي: فالمستأجر يلتزم بدفع الأجرة في مواعيدها و إن لم يتم بهذا الالتزام فللمؤجر أن يلزمه به وفقا للقواعد العامة. ويكفي لاستحقاق الأجرة أن توضع العين تحت تصرف المستأجر للانتفاع حتى ولو لم ينتفع به فعلا، ويمكن لكل من المؤجر والمستأجر الاتفاق على تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط أما إذا لم يتم الاتفاق على مواعيد الدفع وجب دفعها مؤخرا لأن الأجرة لا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر المنفعة ولكي يتأكد المؤجر من دفع الأجرة توجد هناك ضمانات عامة و ضمانات خاصة لاستئناء بدل الإيجار، كما أن المستأجر ملزم بحفظ العين والعناية بها عناية الرجل المعتاد وإجراء الترميمات التأجيرية البسيطة التي تعد استثناء من الأصل واستعمال العين فيما أعدت له، فإن كان الغرض منها هو السكن فلا يجوز استعمالها في التجارة، وإذا تم الاتفاق على أن العين المؤجرة أعدت لمباشرة صناعة معينة فهنا لا يجوز للمستأجر أن يباشر شيء غير مذكور في العقد، ولكي يبرهن المستأجر على حفظه للعين وجب عليه أن لا يحدث بها تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر وأن يحفظها من الحريق والتزامه هنا التزام بتحقيق نتيجة لا بذل عناية، وهو مسؤول عن الحريق حتى يثبت أنه نشب عن سبب ليس من فعله. ومنه يستلزم عليه رد هذه العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها أما إذا أحدث فيها تغييرات بموافقة المؤجر فلا حرج في ذلك أما إذا كانت دون موافقته فهنا توجد أحكام خاصة بها.

وفي الأخير نشير إلى طبيعة حق المستأجر وهو حق شخصي لا عيني والذي يخول للمستأجر الحق في التنازل عن الإيجار لصالح شخص آخر أو تأجيره من الباطن كما يولد جملة العلاقات التي تربط بين كل من المؤجر، المستأجر والمستأجر من الباطن، أو المؤجر، المستأجر والمتنازل له.

الختمة

الخاتمة.

بعد هذه الدراسة التحليلية لآثار عقد الإيجار لكل من المؤجر والمستأجر وبيان العلاقة التي تربط بينهما، وبعد دراسة أحكام هذه الالتزامات كل واحدة على حدة، والتي أوردها المشرع الجزائري بالتدقيق كغيره من التشريعات الأخرى. والتي قمنا بتحليل نصوص موادها القانونية من خلال دراستنا هذه، يتضح لنا أن المؤجر والمستأجر في هذه العلاقة يكونا في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يجعل النصوص القانونية المتعلقة بهذا العقد من أكثر النصوص المتعامل بها، وبالتالي التقليل من القضايا المرفوعة أمام المحاكم ومعالجتها على مستوى المتعاقدين فقط من خلال علم كل من المؤجر والمستأجر بالتزاماتهم وعدم تعدي كل منهما على حرية الآخر وحقوقه أو الإخلال بواجباته. وهنا تظهر أهمية العلاقة بين المؤجر والمستأجر. أما في حالة المساس بهذه العلاقة القائمة بينهما بأي شكل من أشكال التعرض أو الإهمال أو مخالفة شروط العقد، فإن المشرع رتب لكل حالة من حالات الإخلال هذه جملة من الجزاءات تمثلت في كل من التنفيذ العيني، الفسخ، إنقاص البدل والتعويض في الحالات التي تستلزم ذلك. ومن خلال التفصيل في دراسة هذا الموضوع يجدر بنا في خاتمة هذا البحث أن نسجل أهم النتائج والاقتراحات التي تم التوصل إليها:

1/ إن المشرع ذكر التزامات كل من المؤجر والمستأجر في نصوص القانون المدني، إلا أنه لم يفصل فيها كما هو الحال بالنسبة لالتزامات كل من البائع والمشتري في عقد البيع. ويستخلص من هذه المواد (490/476) أن المشرع ذكر أربعة التزامات يلتزم بها المؤجر وهي: تسليم العين، صيانة العين، ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية، كما بين أحكام كل التزام من هذه الالتزامات وذلك مع الرجوع إلى الأحكام الخاصة بالبائع في عقد البيع. أما التزامات المستأجر فكانت مقابلة لالتزامات المؤجر و أوردها المشرع في المواد (503/491) وهي دفع الأجرة المستحقة لعقد الإيجار، حفظ العين والعناية بها عناية الرجل المعتاد، ثم رد العين على الحالة التي كانت عليها.

بالإضافة إلى الحق الشخصي للمستأجر والمتمثل في حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن اللذين عالجهما المشرع في نصوص المواد (507/505 مكرر 1)

2/ إن المشرع لما بين التزامات كل من المؤجر والمستأجر كان الهدف منها هو تنسيق العلاقة التي تربط بينهما واحترام كل منهما لالتزاماته لتقليل المنازعات التي يمكن أن تكون بينهما في هذا المجال.

3/ حرية المتعاقدين في تنظيم تعاملهما على الوجه الذي ينفعهما، فإذا رغب في تنظيم بعض المسائل فلا حرج في ذلك طالما أن ما وضعانه من حلول لا يخالف النظام العام.

4/ إن تحديد المشرع لأحكام هذه الالتزامات من مكان وزمان وكيفية الدفع أو التسليم وغيرها، الخاصة بكل التزام من الالتزامات إنما كان لهدف توضيح الخفاء الذي قد يلابس التطبيقات المتعلقة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر.

5/ كثرة التعديلات التي طرأت على التزامات كل من المؤجر والمستأجر كان نتيجة التطور السريع وحاجة المجتمع للسكانات الإيجارية نتيجة قلة أماكن الإيواء وارتفاع أجورها ارتفاع فاحش.

6/ إن المشرع من خلال تشريعه لالتزامات طرفي العلاقة الإيجارية استطاع بذلك التوفيق بين حقوق وواجبات كل منهما ودون تعدي طرف على حقوق الآخر.

7/ لقد لعبت الظروف الاقتصادية والاجتماعية دور كبير وبارز في التأثير على المشرع أثناء تعديلاته المختلفة لأحكام عقد الإيجار. وذلك من خلال صعوبة المعيشة وعدم القدرة على توفير السكنات بالإضافة إلى الركود الاقتصادي في البلاد.

إضافة إلى هذه النتائج نقترح بعض التوصيات يمكن أن يستفاد منها وهي:

1/ تفصيل المشرع في أحكام عقد الإيجار كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع.

2/ يجب أن يتم تنظيم ملتقيات ودورات تكوينية وحث القضاة على العمل المستمر والبحث من أجل مسايرة التعديلات والمستجدات التي تطرأ على عقد الإيجار.

3/ ضرورة علم كل من المؤجر والمستأجر بجميع الإصلاحات والتعديلات الخاصة بأحكام عقد الإيجار وذلك لاستمرار العلاقة الإيجارية القائمة بينهما.

4/ تسهيل تنظيم العلاقة الإيجارية بين كل من المؤجر والمستأجر وتوضيح الرؤية أمامهم بخصوص التزام كل منهما مما يساهم في التقليل من المنازعات وتوطيد العلاقة بين كلا الطرفين.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب التوثيق بقالمة

حي

عمارة

فهرس رقم: 2010 / د.ش / 0060

بتاريخ: 2010/01/27

عقد إيجار

لدينا نحن الأستاذ بقالمة حي قالمة الموقع
أسفله.-----

حضر

السيد/ المولود في ب: حسب نسخة من شهادة
ميلاده عليها رقم، تاجر جزائري الجنسية ساكن قالمة والحامل
لرخصة السياقة رقم الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2008/10/07.-----
الذي صرح بموجب هذا العقد حال صحته وجواز أمره شرعا وهي في حالتي الطواع الاختيار أنه
أجر لمدة ثلاثة عشرة (13) شهرا قابلة للتجديد ابتداء من السادس والعشرين من شهر جانفي عام
ألفين وعشرة (2010/01/26) إلى غاية السادس والعشرين من شهر فيفري عام ألفين وإحدى
عشرة (2011/02/26) إلى: -----

السيد/ المولود في ب: قالمة حسب نسخة من شهادة ميلاده عليها
رقم، تاجر جزائري الجنسية ساكن بحي قالمة والحامل لرخصة
السياقة رقم الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2003/11/09.-----
الحاضر والقابل إيجار المحل المعين في ما بعد.-----

التعيين

محل ذو استعمال مهني وتجاري كائن ببلدية قالمة بحي هرقة رقم 196 "أ" ولاية قالمة ذو مساحة قدرها: خمسة وأربعون متر مربع (45 م 2) تقريبا وهو يقع بالطابق الأرضي من بناية ملك للمؤجر - والمؤمن لدى الشركة الدولية للتأمين وإعادة التأمين الكائن مقرها بقالمة لمدة سنة (01) واحدة ابتداء من 2010/01/19 إلى غاية 2011/01/18 حسب شهادة التأمين الصادرة بتاريخ 2010/01/18.

وهذا المحل الشاغر حاليا حسب تصريح المؤجر كما هو مسترسل وممتد وما يشمل من ارتفاعات وهو معروف لدى المستأجر الذي عاينه لهذا الغرض.

أصل الملكية

آل المسكن والمحل موضوع العقد إلى المؤجر عن طريق الشراء من طرف السيد/..... وذلك بموجب عقد بيع عقار محرر من قبل الأستاذة/..... سكيينة بتاريخ 2002/03/16 والمشهدر بالمحافظة العقارية لقالمة بتاريخ 2002/04/23 حجم 1784 رقم 11.

التكاليف والشروط

تم هذا العقد للإيجار بالشروط والتكاليف القانونية والعادية في مثل هذا الشأن وخاصة الآتية التي التزم المستأجر بتنفيذها والامتثال لها على أحسن وجه دون أن يطلب أي تعويض أو نقص من مقابل الإيجار المحدد فيما بعد.

1) يصون المحل المؤجر ويحافظ عليه بالترميمات الإيجارية وله الحرية في إحداث ما يبدو له صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند انتهاء أمد الإيجار أن يطالب المؤجر بأي تعويض بسبب التحسينات وأنه يرجعه عند انتهاء الإيجار على الحالة التي أخذه عليها.

2) لا يسوغ له إحداث أي تغيير أو هدم ولا فتح جدار دون إذن كتابي من المؤجر.

3) يتحمل المضايقات ويترك الأعمال الترميمية والقيام بها سواء كبيرة كانت أو صغيرة وكذا

التحسينات والتغييرات والبناءات الجديدة التي يراها المؤجر ملائمة ولو تجاوزت مدتها

أربعين يوما (40) دون أن يكون له الحق في تعويض أو نقص في الإيجار المحدد فيما

بعد.

- 4) يؤدي جميع الضرائب والرسوم التي يتحملها أو يخضع لها المستأجر خاصة ويقوم بكافة تكاليف التنظيف والإنارة وغيرها للبلدية ويبرز ذلك للمؤجر يوم خروجه من المحل لا يكون أي قيام على المؤجر.
- 5) عليه أن يؤمن ضد الحريق والأخطار المحتملة ودعاوي الجيران عتاده و أثأته ومستخدميه لدى شركة التأمين المختصة مدة الإيجار وبمبلغ لمدة كافيين ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والاشتراكات السنوية ويبرز ذلك باستظهاره بوصلة التأمين للمؤجر بمجرد طلبه وإلا بطل العقد.
- 6) لا يسوغ له الرجوع ضد المؤجر في حالة وقوع حوادث في المحل المؤجر سواء له أو لعماله لأي سبب كان.
- 7) لا يسوغ له التنازل عن حقه في الإيجار الحالي وتأجيله كلياً أو جزئياً إلا بإذن مكتوب من المؤجر.
- 8) في حالة إفلاس أو تصفية قضائية للمستأجر فإن هذا الإيجار يفسخ بقوة القانون من تاريخ الحكم بالتفليس أو التصفية القضائية إن ظهر ذلك للمؤجر دون أن يمكن لدائني المستأجر لأي سبب كان مواصلة الاستغلال بشخص آخر يختارونه ولا التنازل عن الحق في هذا الإيجار للمدة الباقية.
- 9) يلتزم المستأجر بإخلاء المحل عند الآجال بدون حاجة إلى انذار ولا يمكنه طلب تعويض الاستحقاق طبقاً للمادة 187 مكرر من القانون التجاري المعدل بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 02/06/2005.
- 10) يلتزم المؤجر من جهته بصيانة المحل المؤجر بحيث يبقى على حالته الراهنة حتى يستطيع المستأجر استغلاله حيث ما أعد له دون شغب ويكون المحل مصور و مغطى (المادة 779 من القانون المدني).
- 11) يستعمل المحل المؤجر للممارسة كل نشاط تجاري أو مهني مشروع أراداه المستأجر دون الرجوع إلى المؤجر.

مقابل الإيجار

زيادة على الشروط المذكورة أعلاه تم هذا الإيجار وقبل من الطرفين بمقابل أجرة شهرية قدرها: ألف دينار جزائري (1.000.00 دج) التزم المستأجر بأدائها كل شهر في أوله. - تؤدي مبالغ الإيجار بالمحل المؤجر المذكور أعلاه بالعملة المتداولة قانوناً ولا بإمكان آخر ولا بكيفية أخرى.

- إن هذا الإيجار يفسخ إن ظهر ذلك للمؤجر عند عدم وفاء قسط واحد من الموعد المتفق عليها أو التي يقع الاتفاق عليها أو عند عدم تنفيذ شرط واحد من شروط الإيجار بعد انقضاء شهر على مجرد أمر بالوفاء أو تنبيه بالتنفيذ يبقى دون نتيجة رغم العرض والإيداع الأحقين.

- لهذا الشأن فإن المتعاقدين اتفقا على اختصاص السيد: رئيس المحكمة المختصة إقليميا للحكم بمجرد أمر في جلسة استعجاليه.

- يفسخ هذا الإيجار عند عدم الوفاء بعد أمر به أو عدم تنفيذ بعد تنبيه عليه.

- يطرد المستأجر وكل من هو حال محله ومحتل من قبله إن اقتضى الحال.

الضمان

إن المؤجر تخلى صراحة عن حقه في التسلم مبلغ مالي يكون ضمان لتنفيذ شروط وأعباء هذا العقد.

الموطن

اختار كل من الطرفين محل سكنه المذكور أعلاه موطنًا لتنفيذ هذا العقد وتوابعه.

وقد وقع على هذا العقد الشاهدين الآتي التعريف بهما:

1) السيد/..... المولود في خلال عام 1960 بالفجوج ولاية قالمة، تاجر جزائري الجنسية ساكن بحي بن شغيب رقم 221 قالمة والحامل لرخصة السياقة رقم..... الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2007/01/31.

2) السيد/..... المولود في 1959/11/09 بقالمة، عامل جزائري الجنسية ساكن بحي عين الدفلة رقم 72 قالمة والحامل لرخصة السياقة رقم 01/19221.06.24 الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 2001/03/13.

إثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بقالمة بمكتب الموثق الكائن بحي قهدور الطاهر عمارة 01 رقم 05.

سنة ألفين وعشرة (2010).

وفي اليوم: السابع والعشرين من شهر جانفي.

وبعد التلاوة والشرح وقع الأطراف مع الموثق.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد إيجار فيلاحي

المكتب العمومي للتوثيق

الأستاذ/.....

شارع.....

الطابق الأول سدراتة

الحمد لله وحده

أمامنا نحن الأستاذ/..... موثق بسدراتة الموقع

أسفله.....

عقد رقم: 325/ ع إ ف/ 2012

المؤرخ في 21 جوان 2012

حضر

السيد:.....

المولود: ب..... حسب شهادة ميلاده

رقم.....، الساكن:.....، فلاح، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد

.....الصادرة من دائرة..... جزائري

الجنسية.....

مؤجر من جهة أولى

الذي صرح بأنه أجر ولمدة ثمانية (08) سنوات أرض فلاحية والمشار إليها أدناه في باب التعيين

ابتداء من 2012/06/21 إلى غاية 2020/06/21.....

ملزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجارية في مثل هذه الأمور إلى:.....

الصفحة الأولى/.../...

السيد:.....

المولود: حسب شهادة ميلاده رقم 148، الساكن:، الحامل
لبطاقة التعريف الوطنية الصادرة من دائرة سدراته بتاريخ 05 ديسمبر 2004،
جزائري الجنسية.....

مستأجر من جهة ثانية

الحاضر القابل هذا الإيجار المتمثل في الأرض الفلاحية المبينة أدناه.....

التعيين

أرض فلاحية متواجدة بإقليم بلدية الزواي دائرة المحافظة العقارية بسدراته المتواجدة بالمكان
المسمى..... مساحتها خمسة عشرة هكتارا (15هـ) تقع
في:.....

- كما تمتد هذه الأرض وتسترسل بجميع منافعها دون قيد أو شرط.

أصل الملكية

عادت هذه الأرض الفلاحية إلى المؤجر بموجب التصريح بحمل الإقامة المسلم له من طرف
بلدية الزواي بتاريخ 27 مارس 1972 تحت رقم.....

التكاليف والشروط

تم هذا الإيجار على التكاليف والشروط القانونية والع ادية المطبقة في مثل هذه الأحوال الآتي
بيانها.....

وقد التزم المستأجر بتنفيذها والامتثال لها على أحسن وجه دون أن يطالب بأي تعويض أو نقص
من مقابل الإيجار المحدد فيما بعد.....

01 - أن يأخذ المستأجر العين المؤجرة على حالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع
على المؤجر من أجل رداءة سطح الأرض أو خطأ في التعيين أو في المساحة المذكورة
على أن الفرق الزائد أو الناقص بين المساحة المذكورة في التعيين تبقى لصالحه أو
خسارة عليه أو بوجود بور في أرض المؤجر ويتعهد المستأجر ببذل من العناية بالعين
الصفحة الثانية.../...

المؤجرة ما يبذله الشخص المعتاد لماله الخاص وأن يمتنع عن استعمالها بطريقة تنافي شروط الإيجار والعرف الزراعي أو يأخذ منها تربة أو يحدث في ملحقاتها أي تغيير، يصون العين المؤجرة ويحافظ عليها وذلك باستثمارها وزراعتها طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها قانونا.....

02 - لا يسوغ للمستأجر إحداث أي بناية جديدة فوق القطعة الأرضية المؤجرة إلا

بالموافقة المكتوبة من المؤجر وفي وجودها فإن المستأجر لا يمكن له المطالبة

بالتعويض المادي لهذه البنايات.....

03 - يتحمل المستأجر جميع المضايقات والارتفاقات السلبية والإيجابية مدة الإيجار

المحتملة الوقوع الحالية والمستقبلية سواء كان مصدرها من الخواص أو من الهيئات

الرسمية.....

04 - يؤدي جميع الضرائب التي يتحملها أو يخضع لها المستأجر ما عدا الضريبة

العقارية التي تبقى على عاتق المؤجر.....

05 - على المستأجر أن يؤمن إن بدا له ذلك ضد الحريق والأخطار المحتملة ودعاوى

الجيران المالكين العتاد الفلاحي ومزروعاته وكذلك عماله لدى شركات التأمين

المختصة مدة الإيجار ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والاشتراكات السنوية

في أوقاتها المعهودة. وعلى المستأجر إخبار المؤجر قبل انتهاء مدة الإيجار بإعادة

الإيجار أو عدم إعادته بمدة شهرين على الأقل.....

06 - لا يسوغ للمستأجر الرجوع المؤجر في حالة وقوع حوادث في العين المؤجرة سواء

له أو لعماله لأي سبب كان.....

07 - لا يسوغ للمستأجر التنازل عن حقه في الإيجار الحالي وتأجيريه كلياً أو جزئياً

وإن وقع من ذلك يحق للمؤجر فسخ هذا الإيجار فوراً مع إسقاط جميع حقوق المستأجر

المادية.....

08 - وفاة المؤجر لا يسبب فسخ هذا الإيجار وإذا توفى المستأجر يلتزم ورثته من

بعده إن بدا لهم ذلك تسليم الأرض لأصحابها وإن ظهر لهم استمرارية الإيجار فإنهم

يكونون ملزمين تضامنياً بسداد مبلغ الإيجار وتنفيذ جميع الشروط.....

تلك هي الشروط العامة التي تربط الطرفين المتعاقدين وما لم يرد في هذا العقد فمرجعه

القانون المدني في بابهِ المتعلق بالإيجار.....

مقابل الإيجار

وزيادة على الشروط المذكورة أعلاه هذا الإيجار وقبل من الطرفين بمقابل أجره رمزية

الصفحة الثالثة.../...

سنوية تقدر ب: ألف دينا جزائري(100.00دج) للهكتار سنويا تدفع نهاية كل موسم
فلاحي المحدد بنهاية شهر أوت.....
اختصاص محكمة الأمور المستعجلة.....
السيد/ قاضي الأمور المستعجلة وحده المختص بالحكم بمجرد أمر إستعجالي.....

الموطن

اختار كل واحد من الطرفين التعاقديين موطناً لهما بمحل سكناهما المبينة أعلاه من
أجل تنفيذ العقد وكل إرسال إلى تلك العناوين تعد صحيحة.....
التسجيل
تؤدي حقوق التسجيل طبقاً للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل والمتمم.....
بمحضر الشاهدين السيد:.....
المولود: الساكن: سدراتة، الحامل لبطاقة
التعريف الوطنية عدد الصادرة عن دائرة سدراتة بتاريخ 22 نوفمبر
2010، جزائري الجنسية.....
السيد:
المولود: الحامل لبطاقة التعريف
الوطنية عدد الصادرة من سدراتة بتاريخ 28 نوفمبر 2010 جزائري
الجنسية.....

إثبات لما ذكر

حرر هذا العقد بمكتب التوثيق بسدراتة.....
سنة ألفين واثنا عشرة (2012).....
بتاريخ الواحد والعشرين من شهر جوان.....
وبعد التلاوة والشرح وقع الطرفان الشاهدان ووضع كل منهما بصمته اليسرى بمعية
الموثق.....
حرر هذا العقد في دورين دون إحالة أو تشطيب.....

الصفحة الرابعة والأخيرة

الموثق:

وكالة السيارات

.....

.....

N°_ 350

الهاتف: 07.71.25.36.32

..... عقد كراء رقم

..... الاسم واللقب

..... تاريخ ومكان الميلاد

..... العنوان

..... الهاتف

..... رخصة سيطرة رقم: مؤرخة في

..... تاريخ ومكان الإيداع

..... نوع السيارة

..... رقم التسجيل

..... الاتجاء: رقم العداد

..... مدة الكراء من

سلم هذا العقد للمعني (ة) لاستعماله في حدود ما يسمح به القانون

صاحب الوكالة

إمضاء المستأجر

الصفحة الأولى

شروط الإيجار

إن عملية تأجير السيارة تقوم على شروط أساسية وافق عليها المستأجر وهي كالآتي:

المادة الأولى (استعمال السيارة)

- أن يتعهد بعدم استعمال السيارة إلا لحاجته الشخصية.ذ.
- أن لا يشارك في سياقتها أيا كان.
- أن لا يستعملها لأهداف غير شرعية أو لنقل البضائع أو حاجات ممنوعة.
- فالمستأجر يتحمل المسؤولية الكاملة اتجاه ذلك أمام الشرطة ورجال الدرك والجمارك.
- أن لا يستعملها في جر سيارة أو جر مقطورة.
- أن لا يستعملها في نقل أشخاص بمقابل و أن لا يتجاوز العدد ما صرح به في البطاقة الرمادية.
- أن يدفع ثمن الضرر الناجم عن استعماله في الورشات.
- أن يدفع مبلغ 2000 دينار جزائري لليوم عن كل يوم في حالة إصابة السيارة.
- أن يخبر المستأجر الوكالة مسبقا في حالة زيادة في مدة الكراء.
- صورة طبق الأصل لرخصة السياقة.

المادة الثانية (حالة السيارة)

- السيارة تسلم للمستأجر في حالة جيدة ونظيفة.
- تعاد السيارة إلى الوكالة نظيفة مثل ما استعملها المستأجر.
- عجلات السيارة تسلم في حالة جيدة وبدون شقوق في حالة تلف إحدى العجلات على المستأجر أن يبدلها بإطار أو عجلة تكون مطابقة للأصلية.

المادة الثالثة

- سعر الكراء أو التسبيق المحددان حسب الأسعار المعمول بها وتدفع مسبقا حسب نوع وقيمة كل سيارة.
- تسترجع وثائق السيارة كاملة عند نهاية مدة الكراء بما في ذلك السيارة و إلا بقي الإيجار مفتوحا.
- يبقى المستأجر هو المسؤول عن المخالفات المسجلة أمام جميع السلطات.
- رخصة السياقة تكون من سنتين فما فوق.

الصفحة الثانية والأخيرة

صيغة دعاوى طرد للتنازل عن الإيجار أو لتأجير من الباطن

إنه في يوم..... الموافق / / الساعة

بناء على طلب السيد/.....المقيم..... ومحله المختار مكتب
الأستاذ/..... المحامي.

أنا..... محضر محكمة..... الجزئية قد انتقلت إلى محل إقامة
كل من:

1/ السيد:المقيم..... مخاطبا مع/.....

2/ السيد:المقيم..... مخاطبا مع/.....

وأعلنتها بالآتي

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / ومودع بالجمعية التعاونية الزراعية بناحية.....

تحت رقم بتاريخ / / استأجر المعلن إليه الأول من الطالب أرضا زراعية
مساحتها..... مبينة الحدود والمعالم بالعقد.

وحيث أن المعلن إليه قد قام بتأجير المساحة سالفة الذكر للمعلن إليه الثاني من الباطن حيث
يباشر زراعتها لحسابه الخاص أكثر من ثلاث زراعات وقد ثبت ذلك من الشكوى
رقم.....لسنة إداري.

وحيث أن المادة من قانون.....تنص:"....."

لما كان ذلك وكان المعلن إليه باعتباره مستأجرا لأرض زراعية من الطالب قد ارتكب المخالفة
المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر بأن تنازل عن الإيجار " أو أجر من الباطن" للمعلن إليه
الثاني ومن ثم يحق للطال رفع هذه الدعوى طالبا الحكم بفسخ عقد الإيجار وإخلاء المعلن إليهما
من الأرض المؤجرة وتسليمها خالية ويركز الطالب في إثبات دعواه إلى كافة طرق الإثبات
المقررة قانون بما في ذلك شهادة الشهود.

بناء عليه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث محل إقامة المعلن إليهما وأعلنت كلا منهما
بصورة من هذا وكلفتها بالحضور أمام محكمة.....الجزئية وذلك بجلستها المنعقدة علنا

في يوم.....الموافق / / ليسلمها الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ //
المبرم بين الطالب والمعلن إليه الأول وإخلائها من الأرض المؤجرة والموضحة الحدود والمعالم
بالعقد وتسليمها للطالب خالية مع إلزامها المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفذ
المعجل وبلا كفالة.

مع حفظ كافة الحقوق ولأجل العلم

صيغة دعوى إنذار بالوفاء بالأجرة المستحقة

إنه في يوم.....الموافق / / الساعة.....

بناء على طلب السيد/.....المقيم.....ومحله المختار مكتب
الأستاذ/.....المحامي.

أنا.....محضر محكمة.....قد انتقلت إلى محل إقامة: السيد/.....
المقيم..... مخاطبا مع/.....

وأذرتة بالآتي

بموجب عقد إيجار سكني مؤرخ / / استأجر المنذر إليه من الطالب(المنذر) عقار
سكني مساحته.....نظير أجرة سنوية قدرها.....تدفع بعد انتهاء الإيجار وقد
جاء بالبند رقم.....بعقد الإيجار سالف الذكر على فسخ العقد حالة التأخير عن
سداد الأجرة. وحيث أن المنذر إليه قد تأخر عن سداد الأجرة المستحقة عن الانتفاع /
وقدرها.....

بناء عليه

أنا المحضر السالف الذكر قد انتقلت إلى محل إقامة المنذر إليه وأذرتة بصورة من هذا وكلفته
بالوفاء بهذا للمنذر بالمبلغ.....قيمة الأجرة المستحقة / خلال خمسة عشرة
من تاريخ هذا الإنذار وإلا اضطر المنذر إلى قامة دعوى بفسخ الإيجار وإخلاء العين المؤجرة.
وأجل العلم.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

المؤلفات:

- 1/ إبراهيم بهنسي، الإيجار في التشريعات المتعددة، مكتب الإشعار الفنية، مصر، دون سنة نشر.
- 2/ أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الطبعة الثالثة، دون دار وبلد نشر، سنة 2014.
- 3/ آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة، عمان، دون سنة نشر.
- 4/ أنور العمروسي، الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني، الطبعة الثانية، دار العدالة، القاهرة، دون سنة نشر.
- 5/ أنور طلبية، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 1999.
- 6/ أنور طلبية، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، سنة 1998.
- 7/ أنور طلبية، عقد الإيجار في ضوء النقص، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1987.
- 8/ توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة أحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، سنة 1984.
- 9/ توفيق حسن فرج، الحقوق العينة الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، دون سنة نشر.
- 10/ جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاول، دراسة في ضوء التطور القانوني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2014.
- 11/ جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، سنة 2013.

12/ جواد كاظم جواد سمسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، منشورات زين الحقوقية،
دون بلد وسنة نشر.

13/ جميلة دوار، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار قرطبة للتوزيع
والنشر، الجزائر، س2011.

14/ جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث
التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، سنة 2011.

15/ جيروم هويه، ترجمة منصور القاضي، المطول في القانون المدني، العقود الرئيسية
الخاصة، المجلد الثاني، دون بلد وسنة نشر.

16/ خلف محمد، دعوى الإخلاء والتنازل عن الإيجار والترك والتأجير من الباطن، دار الكتب
القانونية، مصر، سنة 2003.

17/ دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر
والتوزيع، عنابة، سنة 2004.

18/ رابح غسان وراشد طقوس، شرح قانون الإيجارات الجديد مع كافة تعديلاته، الطبعة
الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2002.

19/ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار
الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2009.

20/ رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، منشورات الحلبي
الحقوقية، دون بلد وسنة نشر.

21/ زهدي يكن، قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، دون سنة نشر.

22/ سعد مبارك وآخرون، الموجز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقاول، العاتك لصناعة
الكتاب للنشر، القاهرة، سنة 2007.

23/ سمير عبد السيد تانغو، عقد الإيجار (الإيجار بوجه عام، إيجار الأماكن وإيجار الأماكن الزراعية) طبقاً لأحكام القانون المدني وأحدث القوانين، طبعة جديدة 1998/1997، منشأة المعارف للتوزيع، مصر، سنة 1998.

24/ سليمان مرقس ، الوافي في العقود المسماة، عقد الإيجار، الطبعة الرابعة، الجزء الثامن، دار الكتب القانوني شتات مصر ، المنشورات الحقوقية صاد بيروت، سنة 1999.

25/ عامر محمد الكسواني، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2008.

26/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالعين، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2000.

27/ عبد الرزاق حسن فرج، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني، دون دار نشر، الإسكندرية، سنة 1989.

28/ عباس لعبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع، الإيجار، الطبعة الأولى دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون بلد نشر، سنة 2009.

29/ عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه والاجتهاد، المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.

30/ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004.

31/ علي هادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2006.

32/ محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار ممن الباطن، دار الفكر الجامعي، دون بلد وسنة نشر.

33/ محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين والإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2007.

34/ محمد حسن منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.

35/ محمد حسن منصور، شرح العقود المسماة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، دون سنة نشر.

36/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، سنة 2008.

37/ معوض عبد التواب، المرجع في التعليق على نصوص القانون المدني، الطبعة السابعة، المجلد السابع، مكتبة عالم الفكر والقانون للنشر والتوزيع، دون بلد نشر، سنة 2004.

38/ محمد كمال مرسى باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، عقد الإيجار، الجزء الخامس، منشأة المعارف، مصر، دون سنة نشر.

39/ مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، سنة 2002.

40/ موريس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2007.

41/ محمد يوسف الزعبي، العقود المسماة، شرح عقد البيع في القانون المدني، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2004.

42/ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003.

43/ نزيه كبار، العقود المسماة، البيع الإيجار والكفالة، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، دون سنة نشر.

44/ ياسين محمد الجبوري ، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، مصادر الحقوق الشخصية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، سنة 2008.

المذكرات:

1/ الواهم دليلة وآخرون، دعاوى الحيازة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2004/2005.

2/ سهام رزقي ونجوى أم الدور، عقد إيجار الساكنات في ديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة تقني سامي، عون تسيير عقاري، قالمة، سنة 2004/2007.

3/ وليد تركي، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، تخصص عقود المسؤولية، عنابة، سنة 2010/2011.

النصوص التشريعية والتنظيمية:

1/ أمر 58-75 المؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78.

2/ مرسوم التنفيذي رقم 76-147 المؤرخ في 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 17.

3/ مرسوم التنفيذي 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية، العدد 17.

4/ المرسوم التنفيذي رقم 94-96 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليها في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، الجريدة الرسمية، العدد 17.

القرارات القضائية:

1/ قرار المحكمة العليا رقم **66463** المؤرخ في 28-10-1985، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1989.

2/ قرار المحكمة العليا رقم **52541** المؤرخ في 30-10-1988، المجلة القضائية، العدد 04، سنة 1991.

3/ قرار المحكمة العليا رقم **101953** المؤرخ في 21-12-1993 المجلة القضائية، العدد 02، دون سنة نشر.

4/ قرار المحكمة العليا رقم **97405** المؤرخ في 22-11-1992 الجريدة الرسمية، العدد 03، سنة 1993.

5/ قرار المحكمة العليا رقم **50909** المؤرخ في 03-05-1989 الجريدة الرسمية، العدد 02، سنة 1993.

6/ قرار المحكمة العليا رقم **96237** المؤرخ في 11-04-1993 الجريدة الرسمية، العدد 01، سنة 1994.

7/ قرار المحكمة العليا رقم **127981** المؤرخ في 16-10-1995 (غير منشور، القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بارتي 2008/2007).

8/ قرار المحكمة العليا رقم **196762** المؤرخ في 19-01-2000 المجلة القضائية، العدد 01، سنة 2000.

9/ قرار المحكمة العليا رقم **292316** المؤرخ في 17-12-2002 المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2003.

10/ قرار المحكمة العليا رقم **262005** المؤرخ في 08-01-2002 المجلة القضائية، العدد 02، سنة 2004.

المواقع الالكترونية:

1/ مدونة قانونية بتاريخ 17-02-2016، التوقيت 17:17 <http://boubidiblogspot.com>

الفهرس

المقدمة:

05	الفصل الأول: التزامات المؤجر.....ص
05	المبحث الأول: تسليم العين.....ص
05	المطلب الأول: أحكام التسليم.....ص
06	الفرع الأول: زمانه ومكانه.....ص
06	أولاً: زمان التسليم.....ص
08	ثانياً: مكان التسليم.....ص
09	الفرع الثاني: كيفية التسليم ونفقاته.....ص
09	أولاً: كيفية التسليم.....ص
11	ثانياً: نفقات التسليم.....ص
11	المطلب الثاني: محل هذا الالتزام.....ص
12	الفرع الأول: مقدار العين وملحقاتها.....ص
12	أولاً: مقدار العين.....ص
13	ثانياً: ملحقاتها.....ص
13	الفرع الثاني: حكم النقص والزيادة.....ص
13	أولاً: تقدير البديل جملة.....ص
15	ثانياً: تقدير البديل بسعر الوحدة.....ص
16	المطلب الثالث: جزاء الإخلال بهذا الالتزام.....ص
16	الفرع الأول: هلاك العين.....ص
17	الفرع الثاني: عدم هلاك العين.....ص
18	أولاً: التنفيذ العيني.....ص

19	ثانيا: إنقاص الأجرة.....ص
19	ثالثا: الفسخ.....ص
20	رابعا: التعويض.....ص
21	المبحث الثاني: صيانة العين.....ص
21	المطلب الأول: محل هذا الالتزام.....ص
21	الفرع الأول: الترميمات الضرورية والتأجيرية.....ص
21	أولا: الترميمات الضرورية.....ص
23	ثانيا: الترميمات التأجيرية.....ص
24	ثالثا: صيانة الأجزاء المشتركة.....ص
26	الفرع الثاني: تكاليف العين وأحكام تجديدها.....ص
26	أولا: التكاليف المقررة للعين.....ص
28	ثانيا: أحكام التجديد في العين.....ص
28	1 -التجديدات التي ترمي إلى منفعة العين.....ص
28	2 -التجديدات التي تعود لمنفعة المستأجر.....ص
29	المطلب الثاني: الجزاءات.....ص
29	الفرع الأول: الترميمات المستعجلة.....ص
31	الفرع الثاني: الترميمات الغير مستعجلة.....ص
31	أولا: إنقاص الأجرة.....ص
32	ثانيا: الفسخ.....ص
33	ثالثا: التعويض.....ص
33	رابعا: الهلاك الكلي للعين.....ص

34	خامسا: الهلاك الجزئي.....ص
35	المبحث الثالث: ضمان التعرض.....ص
35	المطلب الأول: التعرض المادي.....ص
35	الفرع الأول: التعرض الشخصي.....ص
39	الفرع الثاني: التعرض الصادر من الغير.....ص
40	أولا: شروط إعفاء المؤجر من هذا التعرض.....ص
41	ثانيا: صور التعرض المادي الصادر من الغير.....ص
41	1 -التعرض الصادر من جيران مستأجرين من مؤجر واحد....ص
42	2 -التعرض الصادر من السلطة الإدارية.....ص
43	المطلب الثاني: التعرض القانوني.....ص
43	الفرع الأول: التعرض الشخصي.....ص
44	الفرع الثاني: التعرض الصادر من الغير.....ص
44	أولا: شروط قيام التعرض.....ص
45	ثانيا: صور التعرض القانوني الصادر من الغير.....ص
48	ثالثا: الاتفاق على تعديل أحكام الضمان.....ص
49	المبحث الرابع: ضمان العيوب الخفية.....ص
49	المطلب الأول: نطاق تحقق الضمان.....ص
49	الفرع الأول: مفهوم العيب الخفي.....ص
51	الفرع الثاني: شروطه.....ص
56	المطلب الثاني: أحكام الضمان.....ص
56	الفرع الأول: جزاء الإخلال بالضمان.....ص

الفرع الثاني: تعديل أحكام الضمان.....ص57
ملخص الفصل.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر.....ص59

المبحث الأول: دفع بدل الإيجار.....ص59

المطلب الأول: أحكام البديل.....ص59

الفرع الأول: كيفية الدفع.....ص60

الفرع الثاني: مكان وزمان الدفع.....ص63

المطلب الثاني: ضمانات المؤجر.....ص65

الفرع الأول: الضمانات العامة.....ص66

أولاً: التنفيذ العيني.....ص66

ثانياً: الفسخ.....ص66

ثالثاً: التعويض.....ص68

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة.....ص68

أولاً: حق حبس المنقولات.....ص68

ثانياً: حق الامتياز.....ص70

المبحث الثاني: حفظ العين.....ص73

المطلب الأول: الاستعمال الجيد للعين.....ص73

الفرع الأول: كيفية استعمال العين.....ص74

الفرع الثاني: إحداث تغييرات.....ص76

المطلب الثاني: العناية بالعين.....ص80

الفرع الأول: سلامة العين.....ص80

84	الفرع الثاني: حريق العين.....ص
84	أولاً: مسؤولية المستأجر عن الحريق التزام بتحقيق نتيجة.....ص
85	ثانياً: المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر الواحد.....ص
85	ثالثاً: المسؤولية عن الحريق عند تعدد المستأجرين.....ص
86	رابعاً: جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق.....ص
88	المبحث الثالث: رد العين.....ص
88	المطلب الأول: الأحكام العامة للرد.....ص
88	الفرع الأول: نطاق الرد.....ص
88	- محل الالتزام بالرد والحالة التي يجب أن ترد عليها العين.....ص
90	- كيفية الرد.....ص
90	- زمان الرد.....ص
91	- نفقات الرد.....ص
91	الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام.....ص
91	أولاً: التعويض.....ص
92	ثانياً: التنفيذ العيني.....ص
94	المطلب الثاني: الأحكام الخاصة للرد.....ص
94	الفرع الأول: حكم المصروفات.....ص
94	- المصروفات الضرورية.....ص
95	- المصروفات الكمالية.....ص
96	الفرع الثاني: حكم التغييرات.....ص
98	- حقوق المستأجر والمؤجر.....ص

99	المبحث الرابع: التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن.....ص
99	المطلب الأول: طبيعة حق المستأجر.....ص
99	الفرع الأول: حق المستأجر حق عيني.....ص
102	الفرع الثاني: حق المستأجر حق شخصي.....ص
103	- آثار ونتائج الحق الشخصي للمستأجر.....ص
105	المطلب الثاني: أحكام حق المستأجر.....ص
105	الفرع الأول: مفهوم هذا الحق.....ص
108	الفرع الثاني: الشرط المانع.....ص
109	أولاً: رخصة النزول عن الإيجار.....ص
109	ثانياً: الاتفاق على تقييد هذه الرخصة.....ص
110	ثالثاً: بعض الصور الخاصة للشرط المانع.....ص
111	رابعاً: نزول المؤجر عن التمسك بالشرط المانع.....ص
112	خامساً: جزاء الشرط المانع.....ص
113	المطلب الثالث: آثار هذا الحق.....ص
113	الفرع الأول: آثار التأجير الفرعي.....ص
113	أولاً: علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن.....ص
114	ثانياً: علاقة المستأجر بالمؤجر.....ص
116	ثالثاً: علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن.....ص
117	الفرع الثاني: آثار التنازل عن الإيجار.....ص
118	أولاً: علاقة المستأجر بالمتنازل له.....ص
119	ثانياً: علاقة المستأجر بالمتنازل بالمؤجر.....ص

119 ثالثا: علاقة المؤجر بالمتنازل له.....ص

ملخص الفصل.

الخاتمة.

الملاحق.

قائمة المراجع.