

جامعة ابن خلدون - تيارت-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص: قانون أعمال

الموضوع:

ضمان العيوب الخفية في عقد الايجار

إشراف الأستاذ:

- أ. د/ معمر خالد

من إعداد الطالبتين:

- بومعزة موفيدة

- بن عمارة فاطمة

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	عيسى علي
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	معمر خالد
مناقشا	أستاذ التعليم العالي	حاج شعيب فاطمة
مدعو	أستاذ محاضر "أ"	قاديري محمد توفيق

السنة الجامعية: 2024/2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية



فريق ميدان التكوين :

## إذن بالإيداع

أنا المعضى أسلفه الأستاذ: ..... محسن خماله  
المشرف على المذكرة الموسومة بـ : ضمان العيب الحفر في عقد الإيجار  
من إعداد الطالب (01) : ..... لومحيزة مفيدة  
الطالب (02) : ..... بن عمار غطية  
تخصص : ..... حسان ححو



امنح الإذن للطلبة بإيداع المذكرة على الأرضية الرقمية لاستكمال إجراءات المناقشة .

الأستاذ المشرف

بلكرامة

الأستاذ المساعد الدكتور  
محمود خالدة  
جامعة ابن خلدون تيارت



قال تعالى:

« قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ  
الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ »

صدق الله العظيم

الآية 32 سورة البقرة

# شكر وقدر

نسجد لله شاكرين فضله الذي منحنا الإرادة والصبر وأعاننا وألهمنا الطموح لننجز هذا العمل المتواضع.

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

امثالاً لهذا الحديث النبوي الشريف، يسعدنا في هذا المقام ان نتقدم بخالص الشكر إلى: الأستاذ الدكتور "معمّر خالد" الذي أشرف على هذا العمل وأتاح لنا من وقته الثمين وأرشدنا بتوجيهاته السامية فكان له الفضل في إخراج هذه المذكرة في صورتها الحالية فجزاه الله خير جزاء وألبسه ثوب الصحة والعافية.

كما نتوجه بعظيم الشكر لأعضاء لجنة المناقشة المحترمين لقبول مناقشة وتصويب محتوى هذا العمل نسأل الله سبحانه وتعالى ان يقيهم منارة للمعرفة.

# إِهْدَاء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

إلى صاحب الفكر المستنير وصاحب أطيّب قلب

إلى من علمني الاخلاص والمثابرة والعمل

إلى من علمني السير على خطى الحبيب المصطفى صلى الله عليه وسلم

لقد كان له الفضل في مواصلة دراستي "أبي الحبيب" أطال الله في عمره

إلى من أرضعتني في طريق الحياة ورمز الحنان والمحبة ورافقتني بدعائها "أمي الغالية"

طيب الله أثرها وحفظها

إلى اخوتي الذين هم سندي في الحياة وكان لهم بالغ الأثر في تجاوز الكثير من العقبات والصعاب

كما أهدي هذا العمل إلى عائلتي "بن عمارة" وإلى كل من كان لنا سندا من قريب أو من بعيد.

بن عمارة فاطمة

# إِهْدَاء

إذا كان الاهداء جزء من الوفاء

إلى الذي لا يطيب الليل إلا بشكره

ولا يطيب النهار إلا بطاعته

ولا تطيب اللحظات إلا بذكر الله جلّ جلاله

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة

سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

لكل عمل نهاية وبداية

عملي كان برضاكم ودعاكم فكانت ثمرة هذا الدعاء التوفيق والسداد

إلى من تعب لأنجح الذي علمني الكرامة والشرف والذي العزيز

إليك يا ضياء القلب ونور عيني يا منبع الحنان والدي الغالية

إلى من عليهم أعتد وأكتسب القوة "اخوتي"

إلى سندي ومسندي "زوجي العزيز"

بومعزة موفيدة

مقدمة

## مقدمة:

يعتبر العيب الخفي في عقد الايجار أحد أهم الاشكاليات التي يترتب عليها امتداد العلاقة بين المؤجر والمستأجر بعد نفاذ العقد وتنفيذه، إذ يترتب على اكتشاف المستأجر لعيب خفي في العين المؤجرة لم يكن يعلم به قبل استئجاره لهذه الأخيرة ولم تسعفه خبرة الرجل العادي في اكتشافه إلى حقه في المطالبة بضمان المؤجر لهذا العيب خصوصا إذا كان العيب له أثر في انقاص قيمة العين المؤجرة.

ويعد عقد الايجار من العقود الملزمة لجانبين وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء فهو ينشأ التزامات متبادلة على عاتق كل من طرفيه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فيقوم بتسليم العين المؤجرة وإجراء الاصلاحات الضرورية ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها وردها في نهاية العقد.

ويعد هذا الأخيرة من العقود المسماة المتعلقة بالانتفاع بالشيء، إذ نظم المشرع الجزائري أحكامه في القانون المدني في الكتاب الثاني: الالتزامات والعقود، الباب الثامن المرسوم بالعقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء، إذ تم تعريفه على أساس أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بديل إيجار معلوم ويكون هذا الشيء إما سكن أو مستودع أو سيارة أو ما إلى غير ذلك.

وبالتالي فإن أطراف عقد الايجار هما كل من المؤجر إذ يعد صاحب الشيء فله الحق التصرف والاستغلال والاستئثار كونه مالك الشيء المؤجر، أما المستأجر فهو الشخص الذي ينتفع بالشيء المؤجر لمدة معينة مقابل مبلغ معلوم، فيكون له الحق الانتفاع فقط، وكما هو معلوم فإن عقد الايجار يحتوي على الأركان التالية: الرضا، المحل، السبب والشكلية، فهو عقد من العقود الرضائية ينعقد بمجرد تبادل الأطراف التعبير عن إرادتها وتطابق الايجاب والقبول بينهما، فيمكن المؤجر المستأجر من الاستفادة بالعين المؤجرة ومن هنا يلزم على المؤجر والمستأجر تناول المسائل الجوهرية اللازمة والاتفاق عليها وقت ابرام العقد تتمثل في ماهية العقد، مدة الايجار، سعر الايجار، الشيء المؤجر، إذ يجب أن يكون رضا الأطراف غير معيب ويجب أن تكون أهلية الأطراف كاملة لأنه تصرف دائر بين النفع والضرر.

وعقد الايجار كأبي عقد يعد اتفاق نظامي إذ يتم تحديد حقوق وواجبات كل طرف من طرفيه، ويعد هذا الأخير من أهم العقود التي يتم التعامل بها وتأتي أهميته في الحفاظ على العلاقات المالية بين المؤجر والمستأجر، حيث يتم تحديد الحقوق والواجبات التي يلزم بها الطرفين بكل دقة، وقد تضمنت محتل التشريعات لكافة الأحكام والشروط المنظمة لهذا العقد وبالأخص حقوق والتزامات المؤجرين والمستأجرين وهو بذلك يمثل قاعدة أساسية لضمان حفاظ الحقوق والالتزامات بين المؤجر والمستأجر وأهمها تحقيق المنفعة المالية المترتبة على هذه العلاقة، ومع تفعيل نظام المعاملات المدنية أصبح الآن يمكن ضمان تطبيق هذه العقود بطريقة أمثل والتي تحقق مصلحة الطرفين بما يضمن استقرار العلاقة بينهما.

بناء على ما سبق فإنه يقع على عاتق المؤجر ضمان ما يوجد في الشيء المؤجر من عيوب تحول دون انتفاع المستأجر من الشيء المؤجر أو تنقص من هذا الانتفاع، ولكن لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها أو التي علم بها المستأجر وقت التعاقد، وإذ ترتب على العيب حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور جاز له طلب الفسخ أو انقاص الأجرة دون الاخلال بحقه في التعويض، يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إن كان المؤجر قد تعمد اخفاء سبب هذا الضمان.

وقد حرفت محكمة النقض المصرية العيب الخفي بأنه ذلك العيب الذي يترتب عليه دعوى ضمان العيوب الخفية وهو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السلمية في العقد كعقد الايجار وبذلك تعتبر العيوب الخفية الموجبة للضمان هي العيوب التي تنقص من قيمة العين المؤجرة أو تجعلها غير صالحة للاستعمال فيما أعدت لها والأصل أنه في عقود الايجار أن يحصل المستأجر على محل العقد بشكل يمكنه من الانتفاع به على النحو الذي تم التعاقد على أساسه.

إن ضمان العيوب الخفية في عقد الايجار يعد من الالتزامات المهمة المفروضة على المؤجر في عقد الايجار لأن وجود العيب الخفي يؤدي إلى عدم استفادة المتعاقد من المأجور على الوجه الصحيح، أو حرمانه من الانتفاع بشكل كلي أو جزئي ولتحقيق ضمان العيب الخفي في عقد الايجار شروط معينة تتمثل في كون أن يكون العيب مؤثراً وخفياً.

وتجدر الإشارة إلى أنه استنادا إلى القواعد العامة في عقد الايجار يرجع المستأجر على المؤجر بضمان العيوب الخفية في حالة وجود عيب في المأجور تمنع المستأجر من حق الانتفاع به.

إن أهمية هذا الموضوع تكمن في مدى زرع الثقة في التبادل التجاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات، ولذلك تدخل المشرع لحماية أكثر فعالية من خلال القانون المدني الجزائري الذي وسّع من مفهوم العيب الخفي الموجب للضمان وجاء بنصوص تشريعية لضمان عيوب العين المؤجرة الخفية.

تأسيسا على ذلك السؤال الذي يمكن طرحه يكمن فيما يلي: إلى أي مدى يضمن المستأجر العيوب الخفية في مواجهة المؤجر؟ وكيف يتم رجوع الأطراف (المؤجر والمستأجر) على بعضهم البعض ولا سيما في موضوع ضمان العيوب؟ ومتى تبدأ مسؤولية المستأجر إزاء العيوب الخفية؟

تأسيسا على ذلك ارتأينا اعتماد المنهج التحليلي من خلال استقراء النصوص وتحليلها، فضلا عن مناقشة بعض الآراء القانونية المتعلقة بموضوع ضمان العيوب الخفية، ولهذا قسمنا خطة مذكرتنا إلى فصلين: إذ تناولنا في الفصل الأول الأحكام العامة في عقد الايجار، أما الفصل الثاني فكان بعنوان النظام القانوني لضمان العيب الخفي في عقد الايجار.

وخاتمة كانت لأهم النتائج المتوصل إليها.

# الفصل الأول:

الأحكام العامة في عقد الأيجار

## المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار وأهم أركانه

إن بيان مفهوم عقد الإيجار ينطلق من تعريف يكشف عن جوهره وطبيعته وأهميته (المطلب الأول)، إذ أنه في ضوء هذا التعريف تتضح خصائص هذا العقد عما يشابهه من مصطلحات أخرى (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار وأهم خصائصه

نتناوله من خلاله فرعين لنخصص الفرع الأول لتعريف عقد الإيجار، بينما في الفرع الثاني نتناول تمييز عقد الإيجار عما يشابهه.

## الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم<sup>1</sup> و نصت على هذا التعريف المادة 467 من قانون 2007 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975.

يظهر من هذا التعريف أن العناصر الأساسية لعقد الإيجار هي الأجرة والمدة والشيء المؤجر وهو الشيء المعين بالذات الغير قابل للاستهلاك إذ لو كان قابلاً للاستهلاك نكون بصدد عقد قرض استهلاكي لأن في عقد الإيجار يلتزم المستأجر عند انتهائه برد الشيء ذاته.

والتزامات المؤجر متعددة منها الالتزام بصيانة العين والالتزام بضمان التعرض التزامه بضمان العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة إلا أن المشرع جعل الالتزام الرئيسي للمؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ويجعل بالمقابل من الأجرة الالتزام الرئيسي الذي يتحمله المستأجر إذا لو انعدمت الأجرة لا نكون بصدد عقد الإيجار.

كما يتضح من التعريف بأن المدة عنصر أساسي في عقد الإيجار<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له

في البداية نميز عقد الإيجار عن العارية، ثم نميزه عن الوديعة، كما نميزه عن الشركة و الوكالة و المقاول و حق الانتفاع.

<sup>1</sup> - المادة 467 من قانون رقم 07-05 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية العدد 31 المؤرخة في 13/05/2007.

<sup>2</sup> - فريدة محمدي، عقد الإيجار، محاضرات سنة ثالثة، حقوق، كلية الحقوق بن عكنون ، 2008-2009، ص 01

### أولاً: التمييز بين عقد الإيجار و العارية

العارية عقد يلتزم به العير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك و عقد العارية كعقد الإيجار كلاهما يرد على منفعة الشيء دون ملكيته، إلا أن الانتفاع في الإيجار يكون بعوض بينما يكون تبرعاً في العارية.

### ثانياً: التمييز بين عقد الإيجار و الوديعة

الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يسلم شيئاً لآخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يرده عينا. أما المستأجر فلا يلتزم برد العين المؤجرة إلا بعد انقضاء عقد الإيجار فالأمر الأساسي في عقد الإيجار هو الانتفاع بالشيء بينما يكون هذا الأمر في عقد الوديعة هو حفظ الشيء.

### ثالثاً: التمييز بين عقد الإيجار و الشركة

الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهما في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة فيعتبر إقتسام الأرباح والخسائر ركناً جوهرياً في عقد الشركة و هذا امر منطقي تقتضيه فكرة الشركة ذاتها بما تفرضه من اتحاد في المصالح بين الشركاء و رغبتهم في قبول المخاطر المشتركة التي يمكن أن يتمخض عنها المشروع الذي أنشأت الشركة من أجل تحقيقه.

أما في الإيجار فإن المستأجر يلتزم بدفع أجرة معينة للمؤجر ولا شأن للأخيرة بإستغلال الشيء ، فلا يتدخل في هذا الاستغلال كما أن الربح والخسارة تكونان للمستأجر<sup>1</sup>.

### رابعاً: التمييز بين عقد الإيجار و المقاوله

المقاوله عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر أما عقد الإيجار فإم المستأجر يلتزم بدفع أجرة معينة للمؤجر.

### خامساً: التمييز بين عقد الإيجار و الوكالة

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل وبالتالي فالوكيل يعمل لحساب موكله و محل الوكالة هو عمل قانوني. " أما في الإيجار فالمستأجر يعمل لحساب المؤجر ومحل عمله مادي ولذلك قلما يثور اللبس بين الوكالة والإيجار"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 1996، ص 80.

<sup>2</sup> - مرجع سبق ذكره، ص 85

### سادسا: التمييز بين عقد الإيجار و حق الانتفاع

يعد كلا من المستأجر والمنتفع مستفيدا بمنفعة ملك غيره ومع ذلك يختلف عن حق الانتفاع في أن الإيجار يخول المستأجر حقا شخصيا بينما يعد الانتفاع حقا عينيا.

### الفرع الثالث : خصائص ومميزات عقد الإيجار

تتمثل خصائص عقد الإيجار في كونه عقد شكلي و هو ما تناولناه (أولا) ، بينما (ثانيا) عقد معاوضة، و(ثالثا) عقد ملزم لجانين، أما في (رابعا) عقد زمني.

### أولا: الإيجار عقد شكلي.

اشترط المشرع في المادة 467 مكرر من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم إذ ينص على ما يلي: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا ولم يكن يشترط القانون المدني قبل التعديل شكلا خاصا بعقد الإيجار فينعقد بمجرد تراضي طرفاه عليه أيا كانت الوسيلة التي اختارها إلا أن المرسوم التشريعي رقم 93-2003 المتضمن النشاط العقاري قد نص في المادة 21 الفقرة الأولى على ما يلي " تتجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويجزر كتابيا بتاريخ مسمى"<sup>1</sup>.

يتبين من هذا النص أن المشرع أوجب إبرام عقد الإيجار طبقا لنموذج معين كما أوجب أن يتم ذلك كتابة وتمت المصادقة على النموذج بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69<sup>2</sup>.

والمشرع لم يشترط الكتابة الرسمية بل يمكن أن تكون عرفية ولكن يجب أن تتم وفقا للنموذج ولم يرتب المشرع على تخلف هذه الشكلية البطلان وإنما رتب عليها معاقبة المؤجر إذ تنص المادة 21 الفقرة الثانية من المرسوم 93/03 على أنه: " يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها".

ففي حالة عدم كتابة عقد الإيجار يعاقب المؤجر ولكن يبقى قائما بينه وبين المستأجر لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة شريطة أن يكون للمستأجر وصل يمكنه أن يثبت به العلاقة الإيجارية وأصبح نص المادة 467 ينص الآن صراحة على بطلان عقد الإيجار إذا لم يكن مكتوبا فالشكلية صارت ركنا في عقد الإيجار.

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري، المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-2015 المؤرخ في 13-05-2007

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 64-69 رقم 1994 المؤرخ في 19-03-1994 - جريدة رسمية رقم 17 المؤرخة في 30-03-1994 المحدد لنموذج عقد الإيجار

### ثانيا: الإيجار عقد معاوضة.

الإيجار عقد يتلقى بمقتضاه المؤجر عوضا للانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، والمستأجر وهذا المقابل يدعى بدل الإيجار.

ولا بد أن تكون الأجرة جدية، فالأجرة التافهة تستوي في الحكم مع انعدام الأجرة وإذا انعدمت الأجرة نكون أمام عقد عارية<sup>1</sup>.

### ثالثا: الإيجار عقد ملزم لجانبين.

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فهو يشتمل على التزامات على كل متعاقد للمتعاقد الآخر، فالمؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، والمستأجر ملزم بدفع الأجرة للمؤجرة.

ويترتب على كون عقد الإيجار ملزما للجانبين أن هذه الالتزامات ترتبط فيما بينها بحيث تعتبر التزامات كل طرف سببا لالتزامات الطرف الآخر، فإذا أبطل التزام أحدهما أو أنقص لأي سبب أبطل أو أنقص التزام الطرف الآخر، وإذا تخلف أحدهما عن تنفيذ التزاماته حق للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ أو بطلب الفسخ<sup>2</sup>.

### رابعا: الإيجار عقد زمني

يستغرق تنفيذ الإيجار مدة زمنية وهي مدة العقد وتعتبر عنصرا أساسيا في عقد الإيجار تتجدد إثرها التزامات الطرفين تمكين الانتفاع في مدة زمنية معينة ودفع أجرة مناسبة لهذه المدة.

وقد تضمنت المادة 467 من قانون 07-105 المتضمن القانون المدني المدة المحددة كركن في عقد الإيجار وتنص على ما يلي: "الإيجار" عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"<sup>3</sup>.

واشترطت أيضا المادة 2 من نموذج عقد الإيجار ضرورة تحديد المدة في هذا العقد.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 2

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف بالإسكندرية سنة 2004، ص 33

<sup>3</sup> - المادة 467 من قانون 2007 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

ويترتب على اعتبار عقد الإيجار عقد زمني أنه لا يمكن أن يكون لفسخه أثر رجعي خروجاً عن القواعد العامة لأن الزمن يعتبر عنصر أساسي فيه، فلا يمكن إرجاع الحال إلى ما كان عليه قبل العقد، بحيث لا يمكن إرجاع الاستعمال التي مارسه المستأجر في الفترة السابقة على الفسخ.

فإذا فسخ الإيجار فإن الآثار التي تمت قبل فسخه تظل قائمة أو تأخذ بعين الاعتبار فإذا استعمل المستأجر العين فيجب اقتطاع الأجرة المقابلة للمدة التي استعمل فيها العين<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار

تمثل هذه الأركان في التراضي و المحل و السبب و الشكلية.

#### الفرع الأول: التراضي

لدراسة يجب معرفة الاتفاق على المسائل الأساسية، ثم المسائل الثانوية، و التعبير عن الإرادة، بالإضافة إلى الأهلية.

#### أولاً: الاتفاق على المسائل الأساسية

لابد أن يتفق المؤجر والمستأجر على العناصر الأساسية وهي طبيعة العقد ومحله أي يجب أن تتطابق الإرادتين حول إبرام عقد إيجار، ويجب أن تتطابق كذلك على العين المراد تأجيرها والأجرة التي يدفعها المستأجر وفي حالة عدم الاتفاق على هذه المسائل لا ينعقد العقد.

#### ثانياً: المسائل الثانوية

الأصل أن عدم الاتفاق عليها لا يؤثر على انعقاد العقد ما لم يتفق المتعاقدين على أنه في حالة الاتفاق عليها لا ينعقد العقد، كأن يتفقا على أن العقد لا ينعقد في حالة عدم الاتفاق على المدة التي تتم فيها مراجعة الأجرة<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: التعبير عن الإرادة

غالباً ما يكون المؤجر هو الموجب في الإيجار ، وقد يحدث أن يعرض المؤجر للجمهور عن طريق الصحف رغبته في الإيجار محدد العين المؤجرة، الأجرة ومدة الإيجار فإذا قبل أحد الأشخاص هذا العرض فهل يمكن للمؤجر رفض إبرام الإيجار على أساس أنه عقد يكون فيه شخص المستأجر محل الاعتبار؟

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 3 .

<sup>2</sup> - فريدة محمدي، المرجع نفسه، ص 7 .

لا يوجد في القانون نص ينظم هذه الحالة أي في هذه الحالة يمكن للمؤجر فض إبرام عقد الإيجار إذا كان غير راضي بشخصية المستأجر ولكن من المفروض أنه لا يجوز للمؤجر - في حالة عرضه لعقد الإيجار على الجمهور - رفض التعاقد مع الشخص الذي يقبل العرض ما لم يكن له سبب مشروع. و الإيجار عقد كسائر العقود يجب أن يكون فيه كل من المؤجر والمستأجر أهلا للتأجير والاستئجار ويجب أن تكون إرادتها خالية من العيوب، ولمن شاب رضاه عيب من عيوب الإرادة طلب إبطال العقد.<sup>1</sup>

#### رابعاً: الأهلية

##### 1- أهلية التأجير

عقد الإيجار يحقق للمستأجر الاستعمال بالعين المؤجرة دون أن تخرج هذه العين من ذمة صاحبها إذ يظل مالكها لها ، لذا فالأهلية المطلوبة في المؤجر هي أهلية الإرادة.

ويستخلص من المادة 468 والمادة 573 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني أي أن أعمال الإدارة الحسنة هي الأعمال التي لا تتجاوز مدتها 3 سنوات فيجوز للقاصر القيام بها أما الإيجارات التي تزيد عن هذه المدة فتعتبر من أعمال الإدارة الدائرة بين النفع والضرر وتكون قابلة للإبطال إذا قام بها القاصر.

كما أن للولي الوصي أن يؤجر العين لمدة لا تزيد عن 3 سنوات<sup>2</sup> وفقاً للمادة 468 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني التي تنص على أن لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته عن ثلاث (03) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى (3) سنوات<sup>3</sup>.

##### 2- أهلية الاستئجار

إذا كانت المسألة في ظل القانون المدني قبل تعديل 2007 لا تثير إشكالا لأن الإيجار كان دائما لمصلحة المستأجر ، وكان المشرع يراعي مصلحة المستأجر أكثر من مصلحة المؤجر، وكان للمتعاقدين الحق في المنازعة في الأجرة وفقاً للمادة 472 قانون مدني الملغاة بالقانون رقم 07-05- أصبحت لا تطبق على الإيجارات اللاحقة لصدور المرسوم التشريعي 93-03.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 7-8

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 8.

<sup>3</sup> - المادة 468 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

ويذهب الرأي الغالب فقها إلى ضرورة البحث عن مصدر الأجرة المدفوعة في الإيجار لتحديد ما إذا كان من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف فإذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاعا من أصل رأس المال كتركة ورثها القاصر فهو من أعمال التصرف ويكون العقد قابلا للإبطال لمصلحة المستأجر القاصر.

أما إذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاعا من ثمار العين المؤجرة فالإيجار يعد عملا من أعمال الإدارة ويكون صحيحا إذا أبرم لمدة 3 سنوات<sup>1</sup> المنصوص عليها في المادة 468 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني.

### الفرع الثاني: المحل

محل التزام المؤجر والتزام المستأجر هو الشيء المؤجر بدل الإيجار.

### أولا: العين المؤجرة

يشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجودا وقت العقد أو قابلا للوجود في المستقبل وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعين وأن يكون مشروعاً ومملوكاً للمؤجر.

وهذا تطبيقاً للقواعد العامة ( المواد من 92 إلى 95 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني) فإذا لم يكن الشيء موجوداً وقت العقد أو كان غير قابل للوجود، كان الإيجار باطلاً كما أنه إذا هلكت العين كلياً قبل إبرام الإيجار فلا ينعقد لاستحالة المحل، أما إذا كان الهلاك جزئياً قبل إبرام العقد فللمستأجر الخيار بين طلب إنقاص الأجرة بنسبة نقصان المنفعة أو الامتناع عن التعاقد.

أما إذا هلكت العين كلياً بعد العقد فيفسخ العقد بحيث يظهر أن الفسخ هو جزاء يترتب على امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ ما التزم به<sup>2</sup>. أما إذا كان الهلاك جزئياً فللمستأجر أن يطلب بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو طلب الفسخ إذا كان الجزء الباقي لا يصلح للاستعمال الذي قصده وفقاً لمادة 481 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار بحكم القانون.

إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة وكالة إما بإنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، مرجع ذكره، ص 9.

<sup>2</sup> - علي فيلال، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 429.

ويجب أيضا أن يكون الشيء المؤجر معينا أو قابلا للتعين حتى يتمكن المستأجر من معرفة مدى ملائمة العين للانتفاع الذي يقصده.

وتنص المادة 1 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار على ضرورة معاينة حالة الأمكنة حضوريا وهذا ما نصت عليه المادة 476 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني:

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار.

غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تستلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس<sup>1</sup>.

### ثانيا: بدل الإيجار

تضمن من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني في المادة 467 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني: "الإيجار" عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر<sup>2</sup>.

أركان عقد الإيجار ومن بينها بدل الإيجار واشترطا فيه التحديد، وأنه قبل ذلك كان الأصل هو التحديد ولكن كان يمكن أيضا عدم تحديد بدل الإيجار وإن كان التراضي عليه هو جوهر الإيجار فتحديده لم يكن شرطا.

### 1- تحديد بدل الإيجار بالاتفاق

بدل الإيجار هو العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه لقاء الانتفاع، فيجب الاتفاق على دفع الأجرة لأنها ركن في العقد فإذا لم يتراضى المتعاقدان على الأجرة كان العقد باطلا، فالأصل أن يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة أي لا بد أن تكون الأجرة مقدرة أو تكون قابلة للتقدير فإذا كانت الأجرة نقدا - وهذا هو الغالب - فيجب أن يحدد المبلغ الذي يدفع في فترات زمنية معينة.

إذا كانت الأجرة عملا يقدمه المستأجر كإصلاحات يقوم بها في العين المؤجرة أو تحسينات فلا بد من تحديدها ويجب أيضا أن يكون العمل ممكنا وغير مستحيلا استحالة مطلقة.

<sup>1</sup> - المادة 476 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المادة 467 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

فلا بد من تحديد الأجرة ووضع أسس لذلك، فإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة محددة من شخص ثالث يعينه كان هذا تحديدا للأجرة<sup>1</sup>.

وكذلك إذا اتفقا على أن تكون الأجرة هي قيمة ما تساويه منفعة الشيء فاعتبر هذا وفقا لرأي أغلبية الفقهاء تحديدا للأجرة، إذ في هذه الحالة يعتبر الاتفاق قد تم على أن الأجرة هي أجرة المثل.

ولقد جاء في المادة 3 فقرة 1 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي 94/64 على ما يلي: اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه... بالأحرف والأرقام<sup>2</sup> وهذا ما كرسه أيضا المشرع في قانون 07/05 المتضمن القانون المدني.

## 2- يجب أن تكون الأجرة حقيقية:

لكي يكون العقد صحيح لا بد أن تكون الأجرة تتناسب مع المنفعة، وفيما يلي سنبين حكم كل من الأجرة التافهة والأجرة الصورية والأجرة البخسة.

### أ- الأجرة التافهة:

وهي الأجرة التي لا تتناسب إطلاقا مع المنفعة المقدمة كأن تأجر منزلا فخما ب 500 دج شهريا فهي بمثابة انعدام الأجرة، ويأخذ الإيجار حكم العارية ولا يوجد معيار محدد لتقدير الأجرة التافهة وعلى القاضي المقارنة بين المنفعة المقدمة ومدى تناسبها مع بدل الإيجار.

### ب - الأجرة الصورية:

وهي تلك التي تذكر في العقد ولكن لا يدفعها المستأجر، وهي أيضا بمثابة انعدام الأجرة ونكون بصدد عارية مستورة في صورة إيجار وتبقى مسألة الصورية تخضع للقواعد العامة المادة 198 من قانون 07/05 المتضمن القانون المدني فلكل من يتضرر من بدل الإيجار الصوري كدائني المؤجر أو الخلف الخاص إثبات الصورية بمختلف الطرق ولا اعتبار أن عقد الإيجار أصبح يتطلب التسجيل في مصلحة الضرائب فقد يكون إخفاء بدل الإيجار الحقيقي غشا ضريبيا يمكن إثباته بمختلف الطرق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> - المادة 3 فقرة 1 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 94/64.

<sup>3</sup> - فريدة محمدي المرجع السابق، ص 17.

### ج- الأجرة البخسة:

وهي التي تقل عن المثل بدرجة تجاوز المألوف ولكن لا تصل إلى درجة التفاهة، ولم يحمي المشرع المؤجر بدعوى الغبن هنا عما فعل بالنسبة لبائع العقار بثمن بخس، فالإيجار صحيح ولكن يمكن الطعن فيه على أساس الاستغلال طبقاً للمادة 90 المعدلة بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 إذا توافرت شروط تطبيقها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشأ الالتزام، فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر حينها طرف العقد من تعاقدتهما.

وللتفرقة بين المحل والسبب في العقد يقال أن الأول مادي، أي بماذا التزم الطرفان؟ والثاني معنوي أي لماذا التزم الطرفان؟.

فالسبب في عقد الإيجار يبدو إذن واضحاً بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار، والمستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع: الشكلية

اشتراط المشرع صراحة الكتابة إذ تنص المادة 467 مكرر ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً<sup>3</sup>، يشترط المشرع الرسمية ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين إذا أرادوا إفراغ عقد الإيجار بالطابع الرسمي أن يلجأ إلى الموثق وقد نصت المادة 03 من قانون رقم 6 من قانون التوثيق: الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 90 من قانون المدني المعدلة بالقانون رقم 05-10

<sup>2</sup> - تلمساني رزيقة، مذكرة تخرج بعنوان عقد الإيجار في إطار المرسوم التشريعي 93/03، السنة الجامعية 2010/2011، ص 21.

<sup>3</sup> - المادة 467 مكرر من القانون 05-07 المتضمن القانون المدني. المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 3 من قانون رقم 06/02 من قانون التوثيق.

## المبحث الثاني: التزامات عقد الايجار

### المطلب الأول: التزامات المؤجر

نتناول في هذا المطلب التزامات المؤجر والتي تتمثل في الالتزام بالعين المؤجرة، والالتزام بالصيانة بالإضافة إلى التزام المؤجر بضمان التعرض.

### الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

نتناول في هذا الفرع محل وكيفية التسليم، بالإضافة إلى ذلك جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.

#### أولاً: محل التسليم

نتعرض في محل التسليم إلى ما يجب على المؤجر تسليمه، ثم الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم.

أ- ما يجب على المؤجر تسليمه: من خلال تحديد مقدار العين المؤجرة بالإضافة إلى ملحقات العين المؤجرة:

**1- تحديد مقدار العين المؤجرة :** يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المحددة والمعين مقدارها في عقد الإيجار إلى المستأجر، ويجب عليه أن يسلمها بذاتها، فلا يجوز له استبدالها إلا بموافقة المستأجر.<sup>1</sup>

**2- في ملحقات العين المؤجرة:** أما الملحقات فيرجع في تحديدها إلى إرادة المتعاقدين فإذا لم يوجد اتفاق فيرجع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة وعلى ذلك فلا يمكن حصرها يعتبر وما لا يعتبر من الملحقات ويمكن حصر ذلك أن تحديد الملحقات مسألة وقائع يفصل فيها قاضي الموضوع وعلى ضوء ما تقضي به طبيعة الأشياء والعرف يمكن إيراد بعض أمثلة للملحقات، فإذا كان الشيء المؤجر منزلاً فيعتبر من ملحقاته مفاتيح المنزل والفناء الذي يحيط به والحديقة وغير ذلك ويعد من ملحقات المنزل المؤجر كذلك أجهزة الماء والكهرباء والغاز والتدفئة والتكييف واستعمال المصعد وإذا استحدث المؤجر شيئاً من هذه الملحقات كمصعد أو غرف للغسيل أو جهاز لتكييف الهواء كان للمستأجر بعقد سابق حق الانتفاع بها لقاء زيادة مناسبة في الأجرة ولكن ليس للمؤجر أن يجبره على الانتفاع لقاء هذه الزيادة، أما المستأجر اللاحق لاستحداث هذه الملحقات فينتفع بها دون زيادة في الأجرة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 120.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، 2003، الإسكندرية، ص 224-225.

ب- الحالة التي يجب أن يتم عليها التسليم : المادة 476 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني تنص على أنه "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأنها تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لم تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين"<sup>1</sup>.

ومعنى هذا النص أن المؤجر لا يلتزم فقط بتسليم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها عند العقد أو عند بدء الانتفاع إذا كانت على حالة معينة بل يجب عليه أن يسلمه في حالة حسنة أي في حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة.

ذلك أن التسليم الصحيح للعين المؤجرة لا يكون إلا بتسليم هذه العين جميعها هي وملحقاتها تسليما يتمكن به المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا دون حائل ويكون ذلك في الزمان والمكان الواجبين أو المتفق عليها.

والمستأجر في جميع هذه الأحوال له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويضات اللازمة وفقا لحكم المادة 477 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فإذا كان الظاهر من وقائع الدعوى ومستنداتها أن المؤجر لم يقيم بما تعهد به في عقد الإيجار واشترط فيه على نفسه ألا يستحق شيئا من الأجرة المتفق عليها إلا بعد التسليم الوافي الكامل للجراج المؤجر<sup>2</sup>.

#### ثانيا: كيفية التسليم

استرشادا بما تقضي به المادة من 366 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني في خصوص تسليم المبيع، يمكن أن يكون تسليم المأجور تسليما فعليا أو حكما<sup>3</sup>.

أ: **التسليم الفعلي** : يتمثل التسليم الفعلي للعين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يضع يده عليها فعلا طالما أن المؤجر قد أعمله بإمكان ذلك وعلى ذلك ينطوي التسليم الفعلي على عنصرين:

- وضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها.

<sup>1</sup> - المادة 476 فقرة 1 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 477 فقرة 1 من قانون 05-07، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 360 من قانون 05-07 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

- إعلام المؤجر المستأجر بوضع العين تحن تصرفه، وقد يتحقق هذا الإعلام بإخطار عرفي أو رسمي أو بكتاب مسجل أو غير مسجل أو حتى شفويا ويقع على المؤجر عبئ إثبات قيامه بهذا الإخطار بكافة طرق الإثبات.

ومتى اجتمع العنصران يكون التسليم قد تم قانونا وبرئت ذمة المؤجر من التزامه حتى ولم يتسلم المستأجر العين المؤجرة فعلا.

**ب: التسليم الحكمي:** يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر إلى المستأجر وهذا هو التسليم الحكمي، ويعد عملا قانونيا لا عملا ماديا.

وقد يتم هذا التسليم عندما تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار- بإعارة أو وديعة أو رهن مثلا- ثم يبرم الإيجار أو أن تكون في حيازته بمقتضى إيجار سابق ثم يجدد الإيجار فيتم التسليم هنا باتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن تبقى العين في حيازة الأخير باعتباره مستأجرا لها.<sup>1</sup>

### ج: مكان وزمان التسليم :

**1- مكان التسليم :** طبقا للقاعدة العامة الواردة في المادة 282 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني إذا اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم للعين المؤجرة فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم فإذا كانت تلك العين موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر أن ينقلها إلى المكان الذي اتفق عليه.<sup>2</sup>

فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع إلى ما يقضي به العرف ويكون تسليم ملحقات العين المؤجرة في المكان ذاته الذي يجب فيه تسليم العين ذاتها وعلى ذلك يجب تسليم المفاتيح الخاصة بالمبنى والأثاث اللازم للأماكن المؤجرة مفروشة في المكان الذي تقع فيه تلك العقارات ما لم يتفق على غير ذلك.<sup>3</sup>

**2- زمان التسليم:** الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد ما لم يوجد اتفاق على ميعاد آخر يتم فيه التسليم أو كان العرف يقضي بمنح مهلة يتم فيها التسليم، فقد يتفق المتعاقدان على وقت معين للتسليم فيعمل في هذه الحالة بالاتفاق.

وفي هذه الحالة يتعين وقت التسليم في العقد ذاته، وقد تقتضي طبيعة الشيء يرد عليه الإيجار تأخير التسليم إلى وقت لاحق ففي هذه الحالة يجب مراعاة المهلة المعقولة التي يتم فيها التسليم ويكون ذلك بصفة

<sup>1</sup> - المادة 360 من قانون 05-07 المتضمن القانوني المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 282 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 137.

خاصة إذا كان الشيء المؤجر معيناً بنوعه ولم يكن في حيازة المؤجر وقت العقد وأنه سيحصل عليه في وقت لاحق فظروف العقد تقتضي هنا منح المؤجر المهلة المعقولة للحصول على الشيء.<sup>1</sup>

**3- نفقات التسليم :** لم يرد النص لا في البيع ولا في الإيجار يتعلق بهذه المسألة ولذلك يجب تطبيق القواعد العامة التي تقتضي بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك (المادة 283 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وعلى ذلك إذا وجد اتفاق بين المتعاقدين يحدد من الذي يتحمل نفقات التسليم طبق هذا الاتفاق أما إذا تخلف وجب تطبيق العرف إن وجد.

### ثالثاً: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

إن إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ذلك الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة، وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم هذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة

سنتطرق في هذا الفرع إلى مضمون الالتزام بالصيانة (أولاً) و جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة (ثانياً).

#### أولاً: مضمون الالتزام بالصيانة

يتمثل مضمون الالتزام بالصيانة في التزام المؤجر بالترميمات الضرورية، ثم جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة:

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، العقود المسماة ( البيع، التأمين - الإيجار)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - سنة 2001، ص 722.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 232-233.

### أ: التزام المؤجر بالترميمات الضرورية

يميز الفقه بين ثلاث أنواع من الترميمات:

**1- الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك:** كإصلاح حائط أو تدعيم وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية عندما تغمرها المياه وترميم الأسقف المهتدة بالسقوط فهذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين ولكنها ما دامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها ويكون المؤجر ملزماً بالقيام بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة وقد نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 482 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني ثم إنه يجوز للمستأجر أن يقوم بها على نفقة المؤجر.<sup>1</sup>

فهذه نوع من الترميمات الضرورية لازمة لا لمجرد الانتفاع بالعين بل لحفظها من الهلاك وهذه تكون على المؤجر بل هي أيضاً من حقه، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها.<sup>2</sup>

**2- الترميمات التأجيرية:** وهي ترميمات ضرورية لازمة للانتفاع بالعين المؤجرة ولكنها ترميمات بسيطة كإصلاح أرضيات الغرف والنوافذ والمفاتيح وصنابير المياه وقد جرى العرف أن يقوم بها المستأجر وذلك من خلال نص المادة 77 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني الذي يقضي بأن يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ما لم يكن هناك إتفاق على غير ذلك.

**3- الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة:** وهي ليست ترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك بل هي ترميمات لازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً وهي ليست ترميمات بسيطة كالترميمات التأجيرية وقد أوردت المادة 479 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني أمثلةاً للترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر أثناء مدة الإيجار، فبينت أن "ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص، وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 482 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 235.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 479 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

أما إذا كانت الترميمات الضرورية قد نشأت الحاجة عنها عن خطأ المستأجر، أو أحد من يسأل عنهم كأولاده وخدمه أو من زائريه فلا يلتزم المؤجر في هذه الحالة بإصلاحه بل يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه.<sup>1</sup>

ولقد أوضحت المادة 479 فقرة 3 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني التي تنص على أنه: "يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلتزم بثمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر".<sup>2</sup>

### ب : جواز الاتفاق على تعديل أحكام الالتزام بالصيانة

إذا كان المؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة على نحو ما سبق وقد حمّله المشرع في هذا الشأن بعبء الترميمات الضرورية أو الإصلاحات الكبرى بينما ألقى على المستأجر بما يسمى بالترميمات التأجيرية أو الإصلاحات الصغرى فإن ما ينظمه المشرع في هذا الصدد لا يتعلق بالنظام العام ويتضح أن القواعد التي أوردها المشرع بشأن الالتزام بالصيانة إنما هي قواعد مكملة أو مفسرة لإرادة المتعاقدين يمكن الخروج عليها ومخالفة ما تقضي به باتفاقها .

ويشير الفقه في هذا الصدد إلى أنه كثيراً بل غالباً ما تتضمن عقود الإيجار شروطاً مخالفة لما أورده المشرع بشأن الالتزام بالصيانة والغالب أن تحمل هذه الشروط المستأجر بأعباء الصيانة التي كان بحسب الأصل يتحمل بها المؤجر.<sup>3</sup>

### ثانياً : جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

ينحصر هذا الجزاء في التنفيذ العيني، و إنقاص الأجرة و فسخ الإيجار والتعويض:

#### أ: التنفيذ العيني

طبقاً للقواعد العامة يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ التزامه عينا متى كان ذلك ممكناً (المادة 480 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وفي أنه بالالتزام بعمل إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 236 - 237 .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 479 فقرة 3 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 833 .

للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء بتنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين ويجوز في حالة الاستعجال أن يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون ترخيص (المادة 480 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني).<sup>1</sup>

فيجوز للمستأجر إذا تأخر بعد إعداره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه أن يطالبه بالتنفيذ فيرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بالقيام بها محددًا ميعادًا يتعين أن يتم فيه ذلك ويمكن للقضاء أن يحكم على المؤجر بغرامة تهديدية عن أيام التأخير عن الميعاد المحدد له .

غير أنه يشترط لإلزام المؤجر بالإصلاحات ألا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الأجرة التي يوفيهها المستأجر وعندئذ يعفى المؤجر من التنفيذ العيني ولا يكون للمستأجر سوى الحق في المطالبة أو إنقاص الأجرة.

ويجوز طلب هذا الترخيص من القضاء المستعجل إذا توافر شرط الاستعجال ويعد من الأمور العاجلة التي تبرر الالتجاء إلى القضاء المستعجل إصلاح المصعد ودورات المياه، بل ويجوز له في حالة الاستعجال طلب تعيين حارس يقوم بتشغيل المصعد.<sup>2</sup>

ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر، دون حاجة إلى ترخيص من القضاء إذا توافرت الشروط التالية:

- أن تكون الترميمات المطلوب إجراؤها مستعجلة أو بسيطة مثال: الترميمات المستعجلة كما أن تفترى جدران المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال أو ترميم الأسقف عقب الأمطار الشديدة ومثال الترميمات البسيطة تلك الترميمات التي يلزم إجراؤها في السلم مثلاً ولا يتكلف إجراؤها الانفاقات بسيطة لا تستدعي شغل المحاكم بالمطالبة بها وإنفاق مصاريف للتقاضي بشأنها ويجوز للمستأجر إجراء الترميمات العاجلة أو البسيطة سواء في ذلك أكان العيب موجوداً وقت بدء الإيجار أم كان طارئاً خلال مدة سريانه.<sup>3</sup>

- أن يعذر المستأجر المؤجر وذلك بأن يرسل إليه إنذار على يد محضر ينذره فيه بإجراء الإصلاحات في ميعاد مناسب يحدده .

- ألا يقوم المؤجر بعد الإعدار بالترميمات في الميعاد المحدد .

<sup>1</sup> - المادة 480 فقرة 1 و 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق، ص 159 .

<sup>3</sup> - عبد الحميد الشواربي ، المرجع نفسه، ص 160 .

فإذا توافرت الشروط المتقدمة كان للمستأجر أن يقوم بالترميم دون حاجة إلى ترخيص من القضاء وكان هذا العمل على مسؤوليته، حيث يكون للقضاء من بعد أن يستوثق من توافر هذه الشروط حتى يقر خصم نفقات الترميم من الأجرة فيتأكد من بساطة الترميمات أو استعجالها وفي أنها تقع أصلاً على عاتق المؤجر وأن الأخير قد أعطى ميعاداً مناسباً لإجرائها بعد إعداره وأن المستأجر قد أجراها مراعيًا في ذلك مقتضيات الفن والاقتصاد.

فعلى المستأجر أن يبذل في القيام بالإصلاح عناية الرجل المعتاد فإن قصر تحمل المسؤولية فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر إلا بالنفقات التي يتحملها شخص بذل في إجراء الإصلاح عناية الرجل المعتاد، فإن أهمل المستأجر وترتب على إهماله زيادة في النفقات ما كان له أن يرجع على المؤجر بالنفقات الزائدة فإذا استوثق القضاء ومن ك لذلك أقر المستأجر في خصمه النفقات من الأجرة.<sup>1</sup>

أما إذا لم تتوافر هذه الشروط للمستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب، ولكن لا يجوز له خصم النفقات من الأجرة.<sup>2</sup>

### ب: إنقاص الأجرة

إذا 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 المؤجرة، بسبب ما لحقها من تلف فالأجرة التي إتفق عليها في عقد الإيجار قدر وعي فيها الانتفاع الكامل بالعين.

فإذا نقص هذا الإنتفاع وجب أن تنقص الأجرة أيضا بقدر النقص في الإنتفاع ومن وقت حصول هذا النقص وليس من وقت المطالبة القضائية ولا من وقت إعدار المؤجر بالقيام بالترميمات فهذا الإنقاص ليس جزءاً لخطأ أو تقصير إرتكبه المؤجر وإنما هو مقابل نقص في الإنتفاع فإذا ما تفادى المؤجر من بعد هذا النقص في الإنتفاع بأن قام بإصلاح العين وإجراء الترميمات اللازمة، وعادت منفعة العين إلى ما كانت عليه التزم المستأجر بالأجرة التي كان يوفيهها قبل حدوث النقص أي حق المؤجر في اقتضاء الأجرة كاملة.<sup>3</sup>

وقد يحدث أن تحتاج العين إلى صيانة فيقوم المستأجر بإعداد المؤجر بإجراء الإصلاح أو الترميم ثم لا يقوم المؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة فتكون عندئذ بصدد نقصا في الإنتفاع يقتضي إنقاص الأجرة وفي هذه

<sup>1</sup> د. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 161 .

<sup>2</sup> د. رمضان محمد أحمد أبو السعود ، المرجع السابق ، ص 201 .

<sup>3</sup> -عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق ، ص 162 .

الحالة ينشأ للمستأجر حقا في إنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من الإنتفاع بدءا من تاريخ حدوث هذا النقص.

كما ينشأ له حقا في إنقاص الأجرة بإعتبار هذا الإنقاص تعويضا عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة ويحدث إنقاص الأجرة هنا ابتداء من ثبوت تقصير المؤجر أن بعد إعداره في حدود الضرر الذي لحق بالمستأجر فإنقاص الأجرة هنا يتم على مرحلتين يختلف مقداره في كل مرحلة منهما وتبدأ المرحلة الأولى من وقت حصول التلف.

يكون فيها الإنقاص بنسبة النقص المادي في الانتفاع أما المرحلة كاملة في مواعيدها وليس له حق حبسها إلى أن يستوفي ما أنفق حتى يلجأ إلى القضاء ويحصل على حكم نهائي بقيمة النفقات فيصدر هذا الحكم أصبح حقه خاليا من النزاع وأمكن له أن يتمسك بالمقاصة بين حقه ودين الأجرة مع توافر الشروط الأخرى للمقاصة.<sup>1</sup>

**ج : فسخ الإيجار:** وللمستأجر إذا لم يختر التنفيذ العيني ولم يرتض البقاء في العين أن يطلب فسخ الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ويخضع طلب الفسخ لحكم القواعد العامة في هذا الصدد حيث يجب أن يكون مسبقا بإعداد المؤجر بضرورة إجراء الترميمات الضرورية للإنتفاع المستأجر كما تتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ فلها أن ترفضه أو تقبله حسب جسامته وأهمية الإخلال المنسوب إلى المؤجر كما لها أن تمهله حتى يقوم بهذه الترميمات.<sup>2</sup>

**د : التعويض:** سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق في جميع الحالات في طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة فإذا طلب التنفيذ العيني كان له الحق في طلب تعويض عن الضرر الذي يلحقه بسبب عدم الإنتفاع أو التأخير فيه وإذا طلب الفسخ كان له أيضا طلب التعويض عن نقص الإنتفاع حتى القضاء بالفسخ وإذا إختار إنقاص الأجرة كان له أن يطلب تعويض الضرر الذي بسبب التلف زيادة على النقص الذي حصل في الإنتفاع بالعين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 162 .

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص 163 .

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 164 .

## الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان عدم التعرض

### أولاً: ضمان عدم التعرض

ينقسم ضمان التعرض إلى ضمان التعرض الشخصي، و ضمان التعرض الصادر من الغير:

#### أ: ضمان عدم التعرض الشخصي

يشمل هذا الالتزام التعرض للمستأجر، سواء كان التعرض تعرضاً قانونياً أو تعرضاً مادياً فالتعرض القانوني هو إدعاء المؤجر حق يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع، فإذا أجر ملك غيره وصار مالكا للعين فيما بعد فلا يمكنه مطالبة المستأجر بإخلاء العين كما لا يمكنه التصرف في العين بما يتعارض مع حق المستأجر كتأجير العين لشخص آخر لنفس المدة أو لمدة متداخلة مع مدة سريان عقد المستأجر.

كما يمنع عليه أن يتعرض مادياً للمستأجر في الإنتفاع بالعين كدخوله العين المؤجرة بدون إذن المستأجر مثلاً، كما لا يمكن المؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير إذا كان من شأن ذلك التعطيل أو الإنقاص من إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة<sup>1</sup> إذ تنص المادة 483 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: "على المؤجر أن يتمتع عن كل تعرض يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الإنتفاع .

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر"<sup>2</sup>.

غير أنه يستطيع المؤجر القيام بالأعمال الضرورية التي تفرضها عليه صيانة العين المؤجرة ولقد نصت المادة 7 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 على أنه: "الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً إرتياحياً"<sup>3</sup>، ولاعتبار العمل الصادر من المؤجر تعرضاً يجب أن تتوفر فيه شروط معينة:

- يجب أن يكون التعرض فعلياً.

- يجب أن يعرقل التعرض من الإنتفاع بالعين.

- أن يكون التعرض غير مشروع.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 54 .

<sup>2</sup> - المادة 483 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - المادة 7 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المحدد لنموذج عقد الإيجار، المرجع السابق .

- يجب أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار.

### ب : ضمان عدم التعرض الصادر من الغير

الغير هو كل شيء له مصلحة تتعارض مع حق المستأجر، ولا يعتبر من الغير المؤجر وخلفه العام وكذلك أتباع المؤجر ولا يشترط أن تكون علاقة التبعية بل يكفي أن يكون المؤجر مسؤولاً عن الأعمال التي تصدر ممن له صلة به، كما يكون المؤجر مسؤولاً عن أتباعه وفي هذه الحالة يشترط أن تصدر هذه الأعمال أثناء تأديتها لحساب المؤجر أو بمناسبةها.<sup>1</sup>

إذ تنص المادة 483 الفقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على مايلي: "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر."<sup>2</sup>

ومن الأمثلة على ذلك لو ادعى شخص من الغير أن المأجور مملوك له وأن الإيجار لا يسري في حقه، أو ادعى شخص أنه مستأجر للمأجور أو له حق إنتفاع أو إرتفاق أو رهن حيازي على المأجور.<sup>3</sup>

أما إذا كان التعرض ماديا فلا ضمان على المؤجر، وللمستأجر أن يواجه الإعتداء بما يخوله القانون من وسائل كالتعويض وكدعاوى وضع اليد على أنه إذا كان التعرض المادي لا بد للمستأجر فيه وبلغ من الجسامة حدا يجرم المستأجر من الإنتفاع بالعين فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الإنتفاع ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة.<sup>4</sup>

إذ تنص المادة 487 الفقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: "غير أنه إذا كان التعرض الواقع فعلا قد بلغ من الخطورة بحيث يجرم المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فلهذا الأخير حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه".

ولا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من أجنبي بعد تسليمه العين للمستأجر، ويكون للمستأجر في هذه الحالة رفع دعاوى الحيازة، فيمكنه رفع دعوى منع التعرض التي نصت عليها (المادة 820 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وهي الدعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته .

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 56 .

<sup>2</sup> - المادة 483 فقرة الثانية من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع والإيجار، بدون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2001، ص 289-290 .

<sup>4</sup> - أنور طلبية ، عقد الإيجار، بدون طبعة ، الإسكندرية، سنة 1999، ص 294 .

كما له رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة التي نصت عليها (المادة 821 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني) وهي تحمي الحائز من خطر متوقع فهي دعوى وقائية تحمي الحائز من خطر محتمل أن يقع لو إستمر الخصم في أعماله.

كما للمستأجر رفع دعوى إسترداد الحيازة التي سلبت منه وأساسا تقرير هذه الدعوى هو حماية النظام العام إذ ليس لأحد إقتضاء حقه بنفسه.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: التزامات المستأجر

تتمثل التزامات المستأجر في الالتزام بالدفع الأجرة وكذلك الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار والمتمثلة في التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له والتزام المستأجر بعدم إحداث تغيرات في العين المؤجرة، بالإضافة إلى التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار.

### الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة

نبين في هذا الفرع أحكام الأجرة و ضمانات الوفاء بالأجرة.

#### أولاً: أحكام الأجرة

تدرج ضمن أحكام الأجرة زمان الوفاء بها، ومكان الوفاء بالإضافة إلى كيفية الوفاء بالأجرة وما يجب الوفاء به وجزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة:

#### أ- زمان الوفاء بالأجرة

تنص المادة 498 فقرة 1 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة"<sup>2</sup>.

وهذا النص يعني أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق آخر في المواعيد المتفق عليها، وإذا لم يتفق على ميعاد، ففي المواعيد التي يحددها العرف كما هو الأمر في الأراضي الزراعية، وإن لم يوجد عرف، فتطبق المبادئ العامة، وهي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص 56 .

<sup>2</sup> - المادة 498 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

بعبارة أخرى، الأصل أن يكون الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، وقد يكون مرة واحدة قبل بدء الانتفاع أو بالشهر... الخ وإذا لم يوجد اتفاق، فيجب الرجوع إلى عرف الجهة، ففي إيجار الأراضي الزراعية، يجرى العرف في الكثير من المناطق على أن يكون الوفاء بثلاث الأجرة، بعد جني محصول القمح، والثلاثين، بعد جني محصول القطن وإذا لم يوجد عرف ما فيجب الرجوع في تحديد ميعاد الوفاء بالأجرة، إلى القواعد العامة التي تقرر أن الأجرة، لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة.<sup>1</sup>

وهكذا فلما كان العقد شريعة المتعاقدين، فإن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشترطة، ويغلب أن ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة، فتلزم مراعاة هذه المواعيد، ويصح أن ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها أو على تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة، وهذا هو الغالب، فإذا اشترط تعجيل الأجرة، لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يجس العين المؤجرة حتى يستوفي الأجرة وإذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لم تلتزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل، والغالب في إيجار المكان أن ينص العقد على تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 فلقد تضمنت المادة 03 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المحدد لنموذج عقد الإيجار مايلي: "ويستحق ثمن الإيجار... (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل يسلمه له المؤجر"، فطبقاً لهذا البند فإن المتعاقدين أحرار في تحديد موعد الدفع ولكن بعد الاتفاق عليه يجب أن يذكر لزوماً كتابة في العقد.

ويمكن القاضي أن يمنح أجل للمستأجر للوفاء بالأجرة إذا كانت ظروفه الإقتصادية لا تسمح له بالوفاء بها في الموعد المتفق عليه، عملاً بالمادة 281 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.<sup>3</sup>

### ب: مكان الوفاء بالأجرة

تقضي المادة 498 فقرة 02 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على مايلي: "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف بقضي بخلاف ذلك"<sup>4</sup>.

قد يتفق على أن يكون الوفاء بالأجرة في مكان معين، بأن يشترط مثلاً أن يتم الوفاء بها في موطن المؤجر وعندئذ يعمل بهذا الاتفاق، ويجب على المستأجر أن يفني بالأجرة في هذا الموطن إلا إذا ثبت من

<sup>1</sup> - أنور سليم عصام، المرجع السابق، ص 332.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 332.

<sup>3</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 71.

<sup>4</sup> - المادة 498 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الظروف أن المؤجر قد تنازل عن هذا الشرط بثبوت قيام المؤجر بعد الاتفاق باستيفاء الأجرة في موطن المستأجر.

فإذا لم يوجد اتفاق، فيكون الوفاء في المكان الذي يحدده عرف الجهة سواء أكان هو من المؤجر أو المستأجر، ومثل ذلك أن العرف قد جرى في مدينة الجزائر العاصمة، قسنطينة على أن يكون الوفاء بالأجرة في مكان وجود المسكن سواء كان هذا المسكن معتبرا موطنا للمستأجر أم لا.

يعد الحكم الذي قرره المادة 498 فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني تطبيقا للمادة 282 فقرة 02 من نفس القانون في القواعد العامة.

إذا فمكان الوفاء بالأجرة، هو المكان الذي يحدده العقد أو العرف وقد جرى العرف على أن تدفع الأجرة في المكان المؤجر ولو لم يكن هو موطن المؤجر أو المستأجر، فإذا لم يوجد دفع الأجرة في موطن المستأجر.<sup>1</sup>

### ج: كيفية الوفاء بالأجرة وما يجب الوفاء به

إن من أبرز التزامات المستأجر دفع الأجرة المتفق عليها إذا كان المأجور يخضع لأحكام القانون المدني، ودفع الأجرة وفقا للنسب المحددة قانونا إذا كان العقار يخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين، أو قانون إيجار العقار.<sup>2</sup>

كما أن الأجرة الواجبة على المستأجر تستحق باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها ومصدر هذا الالتزام أن الأجرة ركن في انعقاد عقد الإيجار، كما أنها جائزة إذا كانت من غير النقود فإن كان البدل مجهولا جاز فسخ العقد و لزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ، كما يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة، وإذا لم يحدد في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها، ولا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم المأجور ما لم يكن المستأجر هو المتسبب.

ويكفي لاستحقاق الأجرة أن يوضع المأجور تحت تصرف المستأجر للانتفاع به ولو لم ينتفع به فعلا، فإذا أجزت سيارة لمدة معينة ووضعت تحت تصرف المستأجر ليستعملها في تنقلاته، وجبت عليه الأجرة المتفق عليها حتى ولو لم يستعمل السيارة أبدا أو لم يستعملها إلا لبعض الوقت، ذلك لأن التسليم شرط في لزوم

<sup>1</sup> - مصطفى محمد الجمال، الموجز في احكام الإيجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2002، ص 253.

<sup>2</sup> - مندر الفضل، العقود المسماة البيع و الإيجار في ضوء الفقه الإسلامي و القوانين المدنية، بدون طبعة، سنة 1986، ص 266.

الأجرة، فإذا انقضت مدة الإيجار قبل التسليم فلا يلزم المستأجر الأجرة، لأن الأجرة تقابل المنفعة، فلا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر تلك المنفعة وفقا للاتفاق أو وفقا لما أعد له المأجور.<sup>1</sup>

### د: جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة

إذا أحل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني أي دفع الأجرة كما يمكنه المطالبة بفسخ الإيجار وله المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه.<sup>2</sup>

#### 1- التنفيذ العيني

إذا لم يتم المستأجر بدفع الأجرة فيمكن للمؤجر اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإجباره على التنفيذ العيني، ويشترط لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجب له.

إذ تنص المادة 164 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أنه: "يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادة 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا."<sup>3</sup>

ويمكن للمؤجر بناء على الحكم الملزم للمستأجر بالتنفيذ العيني أن يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين ويبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها بحسب مرتبة حقه بوصفه حقا ممتازا.

#### 2- الفسخ

إذا تخلف المستأجر عن دفع الأجرة جاز للمؤجر طلب الفسخ بعد إعدار المستأجر وعدم استجابة هذا الأخير، وللقاضي سلطة تقديرية في الحكم بفسخ إذ قد يرفض طلب الفسخ ويمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة (المادة 119 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني).

وقد يتفق المتعاقدان على أن الإيجار يعتبر مفسوخا بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة بدون حاجة إلى حكم قضائي، ولكن مثل هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من القيام بإعدار المستأجر.<sup>4</sup>

أما إذا علق الإيجار على شرط فاسخ وهو عدم دفع المستأجر للأجرة، فبمجرد عدم الدفع يتحقق الشرط الفاسخ ويزول عقد الإيجار دون قيام المؤجر بإعدار المستأجر.

<sup>1</sup> - مندر الفضل، المرجع السابق، ص 267-268.

<sup>2</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 73.

<sup>3</sup> - المادة 164 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 73.

### 3- التعويض

يمكن للمؤجر المطالبة بالتعويض سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ عن الضرر الذي يكون قد أصابه نتيجة عدم دفع المستأجر الأجرة أو نتيجة تأخره في دفعها ويقدر القاضي التعويض بقدر ما يجبر الضرر الذي أصاب المؤجر.

ويمكن أن يدرج المتعاقدان في عقد الإيجار شرطاً جزائياً (تحديد قيمة التعويض في العقد) يطبق على المستأجر في حالة تأخره عن دفع الأجرة.<sup>1</sup>

وبجانب طلب التنفيذ العيني أو الفسخ يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته كمصروفات رفع الدعوى وفوائد التأخير وفقاً للقواعد العامة، وكذلك ما أصابه من ضرر لفسخ العقد قبل انتهاء مدته، وكأن تبقى العين دون إيجار.<sup>2</sup>

وبغير تقصير من المؤجر، ويجب الحكم بالتعويض أن يقوم المؤجر بإعذار المستأجر، فإذا تضمن العقد النص على تعويض اتفاقي فيجب أن لا يزيد هذا التعويض عن مقدار الضرر حتى لا يكون مصدر إثراء للمؤجر.

فطبقاً للقواعد العامة يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ بعد إنذار المستأجر، ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى، كما ويخضع طلب الفسخ لسلطة المحكمة التقديرية، ويحق للمؤجر في الحالتين طلب الحكم بالتعويض إن كان له اقتضى.

**ثانياً: ضمانات الوفاء بالأجرة.**

**أ: امتياز المؤجر**

تنص المادة 595 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أن لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر، أو المتأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً.<sup>3</sup>

ويبقى حق المؤجر قائماً لمدة ثلاث سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الإستحقاقى خلال 30 يوماً من خروجه من العين بدون علمه أو رغم معارضته ولم يبق في العين ما يكفي الوفاء بالأجرة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - فريدة محمدى ، المرجع السابق ص 74.

<sup>2</sup> - علي هادي العبيدي ، المرجع السابق، ص 280.

<sup>3</sup> .د. أنور طلبة ، المرجع السابق، ص 385.

<sup>4</sup> - فريدة محمدى، المرجع السابق، ص 70.

ولا يكون حق الأجرة ممتازا إلا عن مدة السنتين الأخيرتين أو عن المدة كلها إذا كانت أقل من سنتين، ولا يكون للمؤجر من ثمن تلك المنقولات عند بيعها إلا ما يوازي أجرة سنتين على الأكثر، فإن بقي من ثمن المنقولات شيء بعد ذلك اعتبر المؤجر إن كانت له أجرة تجاوز أجرة السنتين وبالنسبة لهذه الزيادة، دائما عاديا يتزاحم مع باقي الدائنين فيقسم باقي الثمن عليهم، أما إذا كان المؤجر هو الدائن الوحيد للمستأجر فلا تثار مدة سنتين<sup>1</sup>.

ويكون للمؤجر التنفيذ على ثمن المنقولات بكل الأجرة المستحقة له ولو جازت السنتين.

### ب: حبس المنقولات الموجودة في العين

يجوز للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت قابلة للحجز وله حق امتياز عليها، وله أن يمنع نقلها دون علمه وموافقته<sup>2</sup>، وفي هذا الصدد تنص المادة 501 في فقرتها الأولى من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي " يحق للمؤجر، ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت متنقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر.<sup>3</sup>

فإذا خرجت المنقولات دون علمه أو رغم معارضته فله أن يطلب استردادها من تحت يد الغير في خلال 30 يوما من الوقت الذي علمه فيه بخروجها قبل أن تنقضى سنة من خروجها<sup>4</sup>، وهذا ما تضمنته المادة 202فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني بقولها: " غير أنه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته أن يطلب استرداده، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنقضى سنة من وقت خروجه.<sup>5</sup>

ولا يشترط في حقوق المؤجر أن تكون ثابتة مثلما كان عليه في التشريع السابق بل يكفي في إطار التعديل بأن تكون الديون الناشئة عن عقد الإيجار، كما تنص المادة 2/501 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على حالات لا يمكن للمؤجر حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة كالممنقولات الموجودة في

<sup>1</sup> - أنور طلبه، المرجع السابق، ص 376.

<sup>2</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 70.

<sup>3</sup> - المادة 501 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 71.

<sup>5</sup> - المادة 202فقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

العين لسبب اقتضته حرفة المستأجر وإذا كانت الحياة اليومية للمستأجر تقتضي خروج منقولات معينة كخروج سيارة وكذا بقاء في العين المؤجرة ما يكفي الوفاء بالأجرة.

### ج: التزام المستأجر بوضع منقولات في العين للوفاء بالأجرة

من ضمانات الأجرة وضع منقولات في العين المؤجرة تفي بالأجرة لمدة الإيجار، دون أن تزيد عن أجرة سنتين، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، فإن عجلت ومضت سنتان، وجب وضع منقولات بالعين أو تعجل مرة أخرى.<sup>1</sup>

ولما كان المشرع، قد جعل للمؤجر حق امتياز على ما قد يوجد بالعين المؤجرة من منقولات مملوكة للمستأجر أو غيره، فبالتالي كان المشرع حريصا على أن يضمن للمؤجر، بطريقة عملية أن يؤتى حق امتياز هذا ثماره المرجوة، أي يحقق الهدف المنشود منه، وهو ضمان استيفاء الأجرة لسنتين أو لمدة الإيجار في وضع منقولات في العين المؤجرة، أو في عدم وضعها وإنما فرض عليه أن يضع قدرا معيناً من المنقولات يفي بقيمة أجرة سنتين على الأقل ما لم تكن مدة الإيجار أقل من سنتين، ومن ثم فإنه على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محاصيل أو مواشي تكون قيمتها كافية لضمان مدة الإيجار أو ما قيمته سنتين، كما يفرض على المستأجر التزاماً بوضع منقولات في العين المؤجرة بحسب ما يتفق مع هذه الأخيرة فيوضع في المنزل الأثاث وفي الأراضي الزراعية والمواشي والآلات الزراعية.....

ولكن يعني عن الالتزام بوضع المنقولات من جانب المستأجر، تقديمه تأميناً آخر ككفالة شخصية أو عينية.

ومن جهة أخرى فقد يتم الاتفاق على الأعضاء من وضع منقولات في العين المؤجرة، كما لو كان الإيجار لشخص مهنة السمسرة، ففي هذه الحالة ليس من المتوقع أن يضع المستأجر في المكتب منقولات تفي بكل الأجرة الواجب ضمانها، فقبول المؤجر لتأجير له يعد نزولاً ضمناً عن حقه في وضع هذه المنقولات بالعين المؤجرة.<sup>2</sup>

### د: حق المؤجر في توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

يجوز للمؤجر أن يمارس الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين وذلك إذا خشى من تصرف المستأجر في هذه المنقولات، بحيث لو انتقلت إلى حائز حسن النية فلا يمكن للمؤجر بعدها استرجاعها

1 - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 349.

2 - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 350.

والتنفيذ عليها، وهذا ما تضمنته المواد من 435 إلى 437 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويشترط أن تكون الأجرة مستحقة الأداء المواد 653 إلى 656 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعديل 2008، ويعتبر الحجز التحفظي وسيلة لمنح المستأجر من تهريب المنقولات ولا يمكن بيعها إلا بعد أن يصير الحجز حجزا تنفيذيا.<sup>1</sup>

ويجوز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا على المنقولات التي نقلت بغير رضائه وكذا الثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر له قانونا كما أجبر له ذلك أيضا إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت من دون رضائه من العين المؤجرة، ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوما.<sup>2</sup>

فإن أخرجت المنقولات دون إذن المؤجر، ولو دخلت في حيازة شخص حسن النية، جاز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا عليها في مدة شهر من يوم نقلها، تمهيدا لاستردادها إلا إذا كان النقل أمرا اقتضته حرفة المستأجر، كالبضائع في الدكان، أو إستلزمه مقتضيات الحياة، كالسيارة في المنزل.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار.

سنتناول في المبحث الفرع الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار الذي يتضمن مطلبين تحت عنوان التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له (أولا) أما (ثانيا) التزام المستأجر بعدم إحداث تغيرات في العين المؤجرة.

#### أولا: التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له

يتضمن مضمون الالتزام بالإضافة إلى ذلك جزاء الإخلال بالالتزام.

#### أ: مضمون الالتزام

يتضمن هذا الالتزام في حقيقة الأمر التزام الأول هو أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة على النحو المتفق عليه والثاني عدم إساءة استعمال العين.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - فريدة محمدي ، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 357.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 359.

<sup>4</sup> - عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق، ص 264.

### 1- استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق:

تنص المادة 491 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني أنه يجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له<sup>1</sup>. وعليه لا يمكنه أن يغير استعمال العين المؤجرة دون موافقة المؤجر ومن العادة أن يحدد عقد الإيجار الاستعمال الذي يعطي للعين المؤجرة .

وإذا لم يكن الأمر كذلك، على القاضي أن يتحرى في نوايا الطرفين ليحدد الاستعمال المتفق عليه، وذلك حسب ظروف القضية ومن أمثلة تغيير استعمال الأمكنة ممارسة نشاط تجاري في محل معد للسكن، أو في بعض الحالات استعمال محل سكني لممارسة مهنة تتطلب دخول الأمكنة جمهوراً معتبراً أو كذلك استعمال السكن كموطن لشركة مع استعماله كمستودع للبضائع، أما إدخال الغاز والكهرباء والمال والهاتف فلا يعد تغييراً للاستعمال<sup>2</sup>.

إذا قام المستأجر بتغيير استعمال الأمكنة بدون موافقة المؤجر، جاز إلزامه برد الأمكنة إلى حالتها الأصلية، وبالتعويض إن اقتضى الأمر (المادة 492 الفقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني "إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء.."<sup>3</sup>

ومن اجتهاد المحكمة العليا المستقر أن تجاوز المستأجر لحقوقه في هذا الميدان، قد يؤدي إلى فسخ العقد بعد الإعذار وبهذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار تحت رقم 116189 بتاريخ 24 جانفي 1995 جاء فيه ما يلي :

حيث أنه يتبين فعلاً من القرار المطعون فيه أنه أعطى تفسيراً حرفياً للمادة 492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني. لما قرر أنه لا يمكن المؤجر إلا أن يطلب إرجاع الأمكنة إلى الحالة التي كانت عليها والتعويض، غير أنه بالرجوع إلى المادة 495 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني التي تحدد الشروط العامة للانتفاع بالعين المؤجرة. فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذل الرجل العادي، وأن الجزاء المترتب على مخالفته المستأجر التزامه باستغلال العين كرجل عادي. يتغير حسب خطورة

<sup>1</sup> - المادة 491 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، سنة 2001، ص 42.

<sup>3</sup> - المادة 492 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

التعسف الملاحظ في الاستغلال وعليه. فإنه يمكن للمؤجر إما أن يطلب إصلاح ما وقع إفساده أو تغييره أو التعويض أو الطلبين معا، وإما أن يطلب فسخ عقد الإيجار مع التعويض.

وأن خطورة التعسف في الاستغلال يقدرها قضاة الموضوع، فإذا تبين لهم أنه يمكن إصلاحه يأمرن بذلك دون الحكم بفسخ العقد، أما إذا كان التعسف قد أحدث أضرار نهائية فإنه يمكن الأمر بفسخ العقد.<sup>1</sup>

## 2- عدم إساءة استعمال العين المؤجرة:

هذا الالتزام مفروض على المستأجر حيث نصت عليه المادة 495 السابقة وذلك بقولها: " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"<sup>2</sup>، ويفهم من هذا النص بوضوح ظاهر، إن المستأجر لا يلتزم بعناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة فحسب بل أيضا يلتزم بهذه العناية ذاتها في استعمال العين.<sup>3</sup>

فالمستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة بالعناية التي تطلب من الشخص المعتاد، وأن يبذل نفس هذه العناية في المحافظة عليها ولو في غير أوقات استعمالها وإلا كان مسؤولا عما يصيبها من تلف.

والرجل العادي لا يسيء استعمال الشيء المملوك أو له أو الموجود في حيازته، حتى لا يبلي سريعا أو يتلف، فيكلفه في صيانته كثيرا فمن يستأجر سيارة لتنقلاته الخاصة، لا يجوز أن يتركها دون تغيير زيت المحرك وما إلى ذلك... ومن يستأجر دابة لا يجوز له أن يتركها دون علف كما تكون العناية في استعمال العين استعمالا جائزا بموجب الاتفاق (بين المؤجر والمستأجر) أو بموجب العرف، مادام المستأجر بالصورة المألوفة لهذا الوجه من وجوه الاستعمال للعين الذي يميزه الاتفاق أو العرف.

فعلى سبيل المثال فإن من يستأجر أرضا زراعة لا يجوز له أن يزرعها بنبات أو أشجار غير مألوفة، من شأنها الإضرار بخصوصيتها.<sup>4</sup>

## ب : جزاء الإخلال بالالتزام

قد تقوم مسؤولية المستأجر عما يصيب العين المؤجرة، أثناء انتفاعه بها، من تلف أو هلاك، إذ لم يستطع إثبات أنه بذل عناية الرجل العادي في استعمالها وفي المحافظة عليها، ولم يستطع من جهة أخرى أن

<sup>1</sup> - عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 43.

<sup>2</sup> - المادة 495 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 387.

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 388.

يقيم الدليل على أن التلف أو الهلاك، وبالرغم من عدم بذله العناية الواجبة يرجع في الواقع إلى سبب أجنبي ففي هذه الحالة يكون المستأجر قد أحل بالتزامه فيجب تطبيق القواعد العامة.<sup>1</sup>

إذا أحل المستأجر بالتزامه باستعمال العين فيما أعدت له على التفصيل المتقدم جاز للمؤجر أن يطلب تنفيذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا إذا كان ذلك ممكنا، فيجوز للمؤجر أن يطلب تعيين حارس لتشغيل المصنع، أو لإدارة المحل التجاري لحساب المستأجر، أو أن يطلب منع المستأجر من استعمال العين في غير ما أعدت له أو منعه من استغلالها استغلالا غير مألوف، وإذا كان التنفيذ العيني يتطلب التدخل الشخصي من المستأجر، جاز اللجوء إلى تهديد المالي لإرغامه على التنفيذ، ويجوز مع التنفيذ العيني الحكم للمؤجر بالتعويض عما لحقه من أضرار.

وقد يطلب المؤجر أيضا فسخ العقد وفقا للقواعد العامة مع التعويض ويتمتع القاضي بسلطة تقديرية في القضاء بالفسخ<sup>2</sup>، ويجوز له أن يقضي بالفسخ إذا كان الإخلال بالالتزام جسيما، إلى الحد الذي ما كان معه المؤجر ليتعاقد، وقد يرفض القاضي الحكم بالفسخ ويقتصر على الحكم بالتعويض أو بإصلاح التلف إذا كان هذا ممكنا ذلك أن هذا هو مقتضى تطبيق القواعد العامة.

### ثانيا: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة

إن الموجب المتعلق بكيفية استعمال المأجور يشمل أيضا موجب المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة، ولقد عاجلت قوانين الإيجارات الاستثنائية المتعاقبة منذ مطلع الأربعينيات هذه المسألة ومنعت المستأجر من القيام بإحداث تغييرات في المأجور دون رضا المالك.<sup>3</sup>

#### أ: مضمون الالتزام

يجوز للمستأجر تغيير العين المؤجرة ولكن بشرط ألا يلحق ضرر بالمؤجر، فإذا كان من شأن التغيير الأضرار بالمؤجر أو من المحتمل الأضرار به كتغيير العين فلا يجوز له القيام بذلك إلا بموافقة المؤجر<sup>4</sup>، إذ تنص المادة 492 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر.

<sup>1</sup> - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 269.

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 269.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 420.

<sup>4</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 72.

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

وإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر، تغييرات في العين المؤجرة زادت عن قيمتها، وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي خلاف ذلك.<sup>1</sup>

والمقصود بالتغيير هنا هو التغيير الذي يلحق مادة العين المؤجرة أي التغيير المادي، أما إذا لم يلحق التغيير مادة الشيء المؤجر وإنما اقتصر على كيفية الانتفاع به كان جائزا طالما أن المستأجر لم يتجاوز في انتفاعه الغرض الذي أجزت العين من أجله.<sup>2</sup>

وقد أجاز المشرع للمستأجر القيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية مثل وضع أجهزة التدفئة أو الغاز وذلك بشرط أن يراعي في وضعها ما هو معمول به، فلا يجوز له وضعها بشكل يشوه منظر العقار. وذلك حسب نص المادة 493 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.

حيث أنه إذا كان تدخل المؤجر ضروري لوضع هذه الأجهزة المسموح بها فإنه يكون بمعاونة المستأجر ولا يجوز له الاعتراض على ذلك.

فإذا قام المستأجر بتغييرات في العين المؤجرة، وتمت دون موافقة هذا الأخير فيكون مطالبة المستأجر برد العين إلى الحالة التي كانت عليها والمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وهذا ما تضمنته المادة 492 الفقرة 2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني.<sup>3</sup>

#### ب: جزاء الإخلال بالالتزام .

تنص المادة 492/2 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على أنه: " إذا أحدث المستأجر تغييرات بالعين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء..."<sup>4</sup>

وشرحا لهذا النص نقول أنه يجوز إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وبالتعويض إن كان له مقتض، وذلك إذا كان المستأجر قد أحدث في العين تغييرا متجاوز الحدود المرسومة له بنص الفقرة

<sup>1</sup> - المادة 492 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 270-271.

<sup>3</sup> - فريدة محمدي، المرجع السابق ، ص 20 .

<sup>4</sup> - المادة 492 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الأولى التي تخطر على المستأجر إحداث تغيير إلا بإذن المؤجر، فإن لم يكن هناك إذن من المؤجر وأحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجر فإنه يكون مجاوزا لحدود التزامه ويطلب المؤجر التنفيذ العيني كأن يطلب إزالة التغيير الذي إلى ما كانت عليه.<sup>1</sup>

وللمؤجر كذلك أن يطلب الفسخ مع التعويض، وللمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب إزالة التغييرات أو الفسخ وعن حقه في التعويض، وهذا النزول بمثابة إجازة لما فعله المستأجر في العين المؤجرة، وقد يكون هذا النزول ضمنا مستفادا من قيام المؤجر بتحديد الإيجار دون اعتراضه على ما أحدثه المستأجر بالعين المؤجرة.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث : الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار

في هذا الفرع مضمون الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار (أولا) نعالج فيهما مضمون الالتزام بالرد كميعاد الرد ومكانته وكيفيته ... و(ثانيا) جزاء الإخلال بالالتزام بالرد.

#### أولا: مضمون الالتزام بالرد .

رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار هو النتيجة الطبيعية لكون الإيجار لا يحول للمستأجر سوى الانتفاع بالعين المؤجرة خلال فترة مؤقتة في مدة الإيجار.<sup>3</sup>

#### أ- ما يجب على المستأجر رده

إن عقد الإيجار يفرض دائما على المستأجر التزاما برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، أيا كان سبب انتهائه، ولو قبل انقضاء مدته نظرا لفسخه وبطبيعة الحال يشمل الالتزام بالرد العين المؤجرة وملحقاتها.<sup>4</sup> إذ يشتمل رد العين المؤجرة وملحقاتها، فيجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة ذاتها، فلا يجوز له أن يرد يقتصر على رد قيمتها أو أن يرد للمؤجر شيئا آخر كذلك يجب عليه أن يرد ملحقات العين المؤجرة سواء كانت هذه الملحقات قد سلمت له عند بداية الإيجار أو كانت قد نشأت عنه بعد ذلك كما الحال في نتاج الماشية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 374.

<sup>2</sup>-عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق ، ص 275 .

<sup>3</sup>- مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، ص 270.

<sup>4</sup>-عصام أنور سليم ، المرجع السابق ، ص 419.

<sup>5</sup>-مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، ص 271.

## ب- كيفية وزمان ومكان الرد

إن رد العين المؤجرة يستلزم معرفة كيفية الرد وزمان ومكان الرد.

### 1- كيفية الرد

الالتزام بالرد ما هو إلا التزام بالتسليم، ولذلك يتم بنفس الطريقة التي يتم بها تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، ويتحقق ذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن في حيازتها بدون عائق، ولا يلزم الرد أن يضع المؤجر يده عليها بالفعل، وإنما يكفي أن يخطر المستأجر بوضعها تحت تصرفه.<sup>1</sup>

### 2- مكان الرد

يتحدد مكان الرد مثله في ذلك مثل الالتزام بالتسليم طبقاً للقواعد العامة، وهو مكان العقد فيما يتعلق بالأشياء القيمة، وموطن المستأجر وقت الرد، باعتباره المدين بالرد فيما يتعلق بالأشياء المثلية.

### 3- زمان الرد

أما زمان الرد فهو وقت انتهاء الإيجار، فلا يجوز للمستأجر أن يتأخر عن هذا الوقت، ما لم يكون له الحق في الحبس طبقاً للقواعد العامة.<sup>2</sup>

## ج : الحالة التي يجب رد العين عليها.

يجب على المستأجر رد العين بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم<sup>3</sup>، وقد نصت المادة 503 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني على ما يلي: "على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليه"<sup>4</sup> وهكذا فقد قرر المشرع الجزائري أن المستأجر ملتزم برد العين عند انتهاء الإيجار بالحالة<sup>5</sup>، التي تسلمها عليها فإن المستأجر هو المسؤول، ما لم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطئه .

إن معرفة الحالة التي يجب أن تكون عليها العين، عند ردها تستلزم معرفة الحالة التي كانت عليها عند التسليم. وقد تكون هذه الحالة قد وصفت في محضر تسليم<sup>6</sup> وقد نصت المادة 503 الفقرة 03 من قانون

<sup>1</sup>-مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق، ص 271.

<sup>2</sup>- مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق ، ص 272.

<sup>3</sup>- فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص 80.

<sup>4</sup>- المادة 503 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>5</sup>- عصام أنور سليم، المرجع السابق ، ص 424.

<sup>6</sup>-المرجع نفسه ، ص 424-425.

05/07 المتضمن القانون المدني: " المستأجر مسؤول فما يلحق بالعين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه "، وفي الحقيقة هذا في حالة محضر الرد ينسب إلى المستأجر ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه إما إذا لم يتم تحرير محضر فعلاً الإثبات يكون على المؤجر فإذا كان المستأجر قد تسلم العين بمحضر يبين حالتها فالعبارة عند الرد تكون بذلك المحضر ويكون دليلاً على إحالة العين.<sup>1</sup>

أما لو لم يوجد ما يثبت حال العين عند تسلمها إلى المستأجر، فإن القانون يفترض أنها سلمت في حالة حسنة وبالتالي يكون على المستأجر أن يردها في مثل هذه الحال.<sup>2</sup>

### ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد

إن إخلال المستأجر بالتزامه يكون في حالة ما إذا لم يقع برد العين إلى المؤجر أو تأخر في ردها أو قام بردها في حالة غير الحالة الواجب فيها الرد فإذا لم يقيم المستأجر بالرد جاز للمؤجر إجباره عليه متى كان الرد ممكناً، بأن كانت العين لا تزال قائمة تحت يده وللمؤجر في استرداد العين دعويان دعوى الإخلال المستمدة من عقد الإيجار ودعوى الاستحقاق التي تثبت له بصفته مالكا أو صاحب عيني ولجوء المؤجر إلى دعاوى الحيازة لا سبيل إليه إلا إذا كانت العين المؤجرة عقاراً أو منقولاً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - فريدة محمدي ، المرجع السابق ص 80-81.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 425.

<sup>3</sup> - مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، ص 273.

إن موضوع ضمان العيوب الخفية من المواضيع التقنية الدقيقة التي تحتاج في دراستها الدراسة المسبقة والدقيقة لمحل الضمان.

نظرا لخصوصية عقد الايجار لأنه يرد على التمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محددة وبمقابل نقدي يجعل محل الضمان له خصوصية خاصة ذلك أن المستأجر يهدف من عقد الايجار الحصول على مكان يستجيب لرغباته وتطلعاته مع العلم أنه لا يملك سلطة احداث أي تغييرات.

من هنا كان دراسة الاطار المفاهيمي خاصة محل الايجار أكثر من ضروري.

# الفصل الثاني:

النظام القانوني لضمان العيب الخفي

في عقد الايجار

### الفصل الثاني: النظام القانوني لضمان العيب الخفي في عقد الايجار

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة الملزمة لجانبين يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء محل العقد وذلك بمقابل عوض معلوم يحصل عليه، وبالتالي يكون المؤجر ملزماً بضمان جميع ما يوجد في العين من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً.

إن الالتزام بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار المدني يعد من مستلزمات العقد لأهميته في تحديد أثر العقد لكل من الطرفين المؤجر والمستأجر، لقد نظم المشرع الجزائري ضمان العيب الخفي في عقد الإيجار من خلال المادة 488 و 489 و 490 من ق. م. ج.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى تحديد ماهية ضمان العيب الخفي في عقد الايجار في المبحث الأول، والمبحث الثاني الذي سنتطرق من خلاله إلى الآثار المترتبة على اخلال المؤجر بالتزاماته بضمان العيب الخفي.

#### المبحث الأول: ماهية ضمان العيب الخفي في عقد الايجار

تناول الفقه ماهية العيب الخفي من حيث تعريفه وبيان خصائص هذا الالتزام فتعددت النظريات الفقهية حول تأسيسه كالالتزام يترتب على عقد الإيجار على عاتق المؤجر في مواجهة المستأجر.

وستتطرق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم ضمان العيب الخفي وأهم مميزاته (المطلب الأول) ومن مميزات العيب الخفي وبعض الصور المشابهة له (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: مفهوم ضمان العيب الخفي وأهم مميزاته

من خلال هذا المطلب سنحدد تعريف ضمان العيب الخفي ومميزاته وتمييزه عن الغلط والتدليس وذلك من خلال الفروع الآتية.

#### الفرع الأول: تعريف العيب الخفي

ضمان العيب كمصطلح هو مصطلح مركب وبالتالي سنحدد في هذا الفرع معنى مصطلح الضمان لغة ومعنى مصطلح العيب لغة.

أولاً: لغة.

بالرجوع إلى مادة الفعل الثلاثي ضمن يتضح أنه يشمل المعاني التالية ضمن الشيء بالكسر ضمانا كفل به فهو ضامن وضمناها وضمناه الشيء تضمنا فتضمنه عنه مثل غرمة<sup>1</sup>.

يقصد بالضمان لغة بمعنى ضمان المال أي إلتزامه، فيقال ضمنت المال وبالمال ضمانا فأنا ضامن وضمنيا أي التزاه وضمنته المال ألزمته إياه وهو واجب رد الشيء أو بدله بالمثل أو بالقيمة، أو كما عرفه البعض من الشراح بأن عبارة عن رد مثل الشيء الهالك أو قيمته. أما في المعجم الوسيط شرح الضمان بأنه الكفالة والالتزام والضامن هو الكفيل أو الملتزم أو الغرم والضامن الكفيل والملتزم والغارم، والجمع ضمان وضمناه الضمان الكفالة والالتزام<sup>2</sup>.

ثانياً: فقهاً.

عرف الفقه العيب الخفي بأنه تلك الأفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها التي تؤدي إلى عدم الإنتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص منها نقصاً معتبراً<sup>3</sup>.

وهو ما أكدت عليه محكمة النقض المصرية بأنه هو تلك الأفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء<sup>4</sup>.

وانتقد هذا التعريف لسببين:

السبب الأول يتمثل في أن العيب قد لا يرد على الأفة الطارئة فيمكن أن يرد على الأفة العارضة والتي قد تأخذ شكل أفة في الخلقة والتكوين والتي قد تأخذ شكل أفة طارئة، والأفة في الخلقة هي تلك المصاحبة لتكوين الشيء أما الأفة الطارئة فهي التي تحدث بعد تكوين الشيء،

أما السبب الثاني أن العيب هو ما يخلو عنه وليس ما تخلو منه أصل الفطرة السليمة ومثالا على ذلك الفاكهة فطرتها السليمة ألا يكون فيها رديء غير أن أصل فطرتها السليمة يجعلها بين الجودة والرداءة

<sup>1</sup> حساني علي، الإطار القانوني للالتزام بالضمان في المنتوجات، دراية مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص 36.

<sup>2</sup> حساني علي، مرجع نفسه، ص 36-37.

<sup>3</sup> هلال شعوة، الوجيز في عقد الإيجار في القانون المدني، دار جصور، الطبعة الأولى، الجزائر، 1431-2010، ص 135.

<sup>4</sup> عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني ووفقاً لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية والتأجير التمويلي، منشأة المعارف، (دون طبعة)، الإسكندرية، 2004، ص 225.

مما لا تعد الرداءة فيها عيبا، والمعنى الصحيح للعيب الخفي هو ما تضمنه الدكتور عبد الرحمن فيقصد به الأفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء أو التي تخل بالغرض المقصود من العقد<sup>1</sup>.

كما ذهب جانب من الفقه إلى القول أن العيب الخفي هو تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها أو تعهد المؤجر بتوفرها في العين المؤجرة صراحة كصلاحية الأرض الزراعية لنوع معين من المزروعات<sup>2</sup>.

وأقر الدكتور سليمان مرقس أن تخلف الصفة يعد عيبا مؤثرا حتى ولو لم يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين فتعهد المؤجر بها يجعل تخلفها في ذاته يعد عيبا مؤثرا حتى لو كان الضرر الذي لحق بالمستأجر يسيرا، ومن ثم للعيب مفهومان وهما المفهوم المادي وهو ذلك الذي يتحقق بوجود أفة طارئة في العين المؤجرة تخلف منها الفطرة السليمة، أما المفهوم العقدي يتحقق بتخلف الصفة في العين المؤجرة تعهد المؤجر صراحة بتوفرها وتخلف تلك الصفة هو الذي يعد عيبا ولو كانت العين سليمة<sup>3</sup>.

على الرغم من الاختلاف القائم بين تخلف الصفة العيب الخفي لإلا أن ذلك لم يمنع من وجود أوجه تشابه بينهما الأمر الذي يؤدي إلى التداخل بين المفهومين مما جعل ذلك القضاء الفرنسي يوسع من دائرة فوات الوصف ليشمل نطاقه العيب الخفي<sup>4</sup>.

### ثالثا: في التشريع

لقد خص المشرع الجزائري كباقي التشريعات نصوص قانونية تنص على أحكام تطبيق الضمان وقواعده لكون الضمان وسيلة لتدعيم الثقة وتحقيق استقرار المعاملات، كما عرف المشرع المصري وغيره من المشرعين الضمان وذلك نتيجة لتأثرهم بالمشرع الفرنسي المستمد أحكامه من القانون الروماني، ومنه فلقد نص المشرع الجزائري على ضمان العيب الخفي كالتزام ملقى على عاتق كل من المؤجر والبائع لكن لم يعرف الضمان كمصطلح أو خص له مادة لذلك، إلا أنه يستساغ من خلال النصوص القانونية التي نصت على ضمان العيب الخفي سواء في عقد البيع أو في عقد الإيجار المدني فإنه يقوم في حالة وجود عيب ينقص من

<sup>1</sup> سيار عز الدين، إلتزام المؤجر بالضمان في عقد الإيجار المدني، أطروحة دكتوراه في العلوم شعبة العلوم القانونية والإدارية قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة-بومرداس، 2019/2018، ص 65-66.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 135.

<sup>3</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 69-70.

<sup>4</sup> لطيفة أمازوز، انعكاسات التداخل بين مفهوم العيب وعدم المطابقة على نظام المسؤولية العقدية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منصة إلكترونية للنشر الإلكتروني للمجلات الجزائرية، 2019/03/17، ص 109-132.

قيمة المبيع أو من قيمة العين المؤجرة أو حتى في عدم توفر الصفات المتعهد بها والتي ضمن إما البائع أو المؤجر وجودها، وحتى الضمان في قواعده العامة لم يعرفه كمصطلح<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مميزات ضمان العيب الخفي.

يتميز العيب الخفي بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من المواضيع التي قد تتشابه به، ومن ثم فإنه ينفرد بمجموعة من الامتيازات والخصائص باعتباره التزام عن غيره من الالتزامات، ويعد من أهم الإلتزامات التي يرتبها عقد الإيجار المدني في ذمة المؤجر وهو ما سنتطرق إليه من خلال ما يلي.

### أولاً: العيب الخفي بين كونه التزام بتحقيق نتيجة أو إلتزام ببذل عناية.

الالتزام المؤجر بضمان العيب الخفي إما هو التزام ببذل عناية أو التزام بتحقيق غاية، ومنه سنتطرق إلى تحديد معنى كل من هاذين الالتزامين ثم طبيعة التزام المؤجر بضمان العيب الخفي بناء على هذا التقسيم.

### 1- معنى الإلتزام ببذل عناية وتحقيق غاية.

نكون بصدد التزام ببذل عناية (وسيلة) إذا كان المدين مطالب باتخاذ الحيطة اللازمة للوصول إلى النتيجة أو الغاية المطلوبة، ومنه في هذه الحالة يقع على عاتق الدائن إثبات عدم الحيطة المفروضة من قبل المدين، أما الإلتزام بتحقيق نتيجة (غاية) فيكون المدين مطالب بتحقيق تلك الغاية وإن لم تتحقق اعتبر مخطئاً<sup>2</sup>.

ومن ثم فإن الإلتزام ببذل عناية لا يسأل فيه المدين عن عدم تحقق الغاية فيه بل يسأل عن سلوكه أثناء تنفيذه للإلتزام، والمثال على ذلك المحامي لا يلتزم بكسب القضية بل يتعهد بمعالجتها واتخاذ كل الطرق القانونية اللازمة التي تساعد في مهمته وهو ما نصت عليه المادة 172 من ق. م. ج.

أما الإلتزام بتحقيق نتيجة هو ذلك الإلتزام الذي يتعهد فيه المدين بتحقيق غاية متفق عليها وفي حالة عجز المدين وعدم تحققها كان مسؤولاً إلا إذا أثبت أن عدم تحققها كان لسبب أجنبي وهو ما نصت عليه المادة 176 ق. م. ج.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> زروقي حنين، التعويض عن الأضرار الناجمة عن ضمان العيوب الخفية، أطروحة دكتوراه في الحقوق قانون مدني معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم، الجزائر، 2017/2018.

<sup>2</sup> فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام العقد الإدارة المنفردة، قصر الكتاب، (دون طبعة)، 2006/2007، ص 32.

<sup>3</sup> لولو خيار غنيمية، نظرية العقد، بيت الأفكار، (دون طبعة)، الجزائر، 2018، ص 7-8.

## 2- التزام المؤجر بضمان العيب الخفي التزام بتحقيق نتيجة.

النتيجة أو الغاية في ضمان خلو العين المؤجرة من العيوب التي تقلل من الانتفاع بها، ووجود العيب بذاته لا يحرك التزام المؤجر بالضمان حيث يلتزم هذا الأخير بإصلاح العين المعيبة أو إزالة عيوبها أما إذا لم يتم بذلك وفشل فإنه يلتزم بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر وفي كلتا الحالتين يكون المؤجر ملزماً بتحقيق نتيجة<sup>1</sup>.

فيضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، وإذا ما توفرت شروط الضمان للمستأجر حق طلب التعويض إذا ما لحق به ضرر وهناك من أقر بأن التعويض لا يكون إلا إذا كان المؤجر سيء النية يعلم بوجود العيب ويفترض القانون علم المؤجر بهذا العيب.

وعليه فإذا أراد نفي مسؤوليته أن يثبت أنه كان لا يعلم بذلك كأن يكون العيب طراً بعد التسليم ولو يخطر به المستأجر، أو أن العيب موجوداً قبل التسليم ولكنه لا يعلم به وما كان يستطيع العلم به ولو أنه فحص المأجور بعناية الرجل المعتاد، ويقر جانب من الفقه أن التزام المؤجر بضمان العيب الخفي هو التزام بتحقيق عناية وكان ينبغي على المؤجر أن يكون مسؤولاً عن التعويض سواء كان يعلم بوجود العيب أو لا يعلم<sup>2</sup>.

## ثانياً: العيب الخفي التزام فوري أو التزام مستمر.

يعد عقد الإيجار كغيره من العقود يرتب مجموعة من الإلتزامات التي تتميز بطبيعة خاصة، ومنه سننتقل في هذا الفرع إلى تحديد طبيعة الإلتزامات المترتبة عن هذا العقد إما هي بالإلتزامات مستمرة أو فورية تعتمد على معيار الزمن أم غير ذلك.

## 1- معنى الإلتزام الفوري والإلتزام المستمر.

يقصد بالإلتزام الفوري ذلك الإلتزام الذي يمكن تنفيذه دفعة واحدة فوراً دون الحاجة إلى عنصر الزمن، أي لا يأخذ مدة زمنية مستمرة بل ينتهي وينقضي الإلتزام فور تنفيذه كالإلتزام البائع في عقد البئيه

<sup>1</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> سعيد مبارك وطه الملاحيش وعبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة البيع الإيجار المقاولة، العاتك لصناعة الكتاب، (دون طبعة)، القاهرة،

2007/1428، ص 279-282.

بتسليم المبيع، أما الإلتزام المستمر الذي يحتاج تنفيذه إلى زمن مستمر ومدة معينة كعقد الكراء والتزام البائع بعدم التعرض للمشتري في حيازته واستعماله للشيء المبيع<sup>1</sup>.

ومنه فإن العقد الفوري هو الذي يتم تنفيذه فوراً دفعة واحدة في الوقت الذي يختاره المتعاقدان ولا يحتاج تنفيذها إلى زمن ممتد كالصلح والقرض، ومنه فالعبرة في العقد الفوري بتنفيذ الإلتزام لا بالمدة التي يبقى فيها، أما العقود المستمرة هي تلك العقود التي تكون بحسب موضوعها حيث يستغرق تنفيذها مدة من الزمن فيكون الزمن دوراً أساسياً في تنفيذ الإلتزام كعقد العمل والوكالة فهذه العقود تحتاج إلى مدة زمنية لتنفيذها<sup>2</sup>.

## 2- الإلتزام بضمان العيب الخفي التزم مستمر.

يعد عقد الإيجار من العقود المستمرة والممتدة وبناءً عليه فالإلتزامات المؤجر تمتد طول مدة الإيجار، حيث لا يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار إلا إذا ظل منتفعاً بالشيء المؤجر، فإذا قام شخص باستئجار منزلاً فليلتزم المستأجر بدفع الأجرة في أوقات محددة أي أن الإلتزامات تكون متقابلة فيها حيث لا يستحق المؤجر إلا مقابل الانتفاع<sup>3</sup>.

ومنه فإن التزم المؤجر بضمان العيب الخفي في العين المؤجرة هو التزم مستمر وممتد في الزمن فيتجدد تنفيذه للإلتزام بتحدد الزمن، فعقد الإيجار ينشأ حقاً مستمراً لكل من المؤجر والمستأجر، فلا يمكن تنفيذ الإلتزام الذي ينصب على عقد الإيجار فوراً أي فور نشوئه فيكون ممتداً حيث يعد هذا الأخير عنصراً أساسياً فيه، والقول أن عقد الإيجار عقد مستمر فإنه تدعيماً لفكرة الضمان والذي يرتب أمرين فتنفيذ الإلتزامات الرئيسية في العقد لا يعتبر تنفيذاً نهائياً والضمان يعد امتداداً لهذه الإلتزامات أما الأمر الثاني فإن بقاء المتعاقد ملتزماً لفترة معينة قد أوجد فكرة المسؤولية بعد التعاقد.

ومنه فإن خاصية استمرارية التزم المؤجر بضمان العيب الخفي هو نوعاً من مهلة تمنح للمستأجر لاكتشاف العيب في العيب المؤجرة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد البوشواري، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، (دون ناشر)، الطبعة الأولى، 2010، ص 7.

<sup>2</sup> حنان بنت محمد حسين جستنبيه، أقسام العقود في الفقه الإسلامي، الجزء الثاني، رسالة ماجستير في الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية قسم الدراسات العليا الشرعية فرع الفقه وأصول شعبة الفقه، المملكة العربية السعودية، 1418هـ/1998م، ص 448.

<sup>3</sup> عبد الحميد الشواري، المرجع السابق، ص 34-35.

<sup>4</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 30-31-32.

ثالثاً: العيب الخفي بين اعتباره التزام أصلي أو إلتزام فرعي.

قد يقع التزام المؤجر بضمان العيب التزام أصلي أو إلتزام تبعي للالتزام الأصلي ومنه سنحدد معنى هذا الإلتزام وطبيعة التزام المؤجر وفقاً لهذين اللتزامين.

### 1- معنى الإلتزام الأصلي والإلتزام الفرعي.

الإلتزام الأصلي هو ذلك الإلتزام المستقل عن غيره من الإلتزامات التي لا يكون تابعا ولا مستندا إلى التزامات أخرى، كإلتزام البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري فهذا الأخير يعد إلتزام مستقل بذاته عن غيره من الإلتزامات المترتبة عن عقد البيع، أما الإلتزام التبعي هو التزام تابع للإلتزام الأصلي فالإلتزام الكفيل مثلا يعد إلتزام تبعي كونه يتبع الدين الأصلي ولا يقوم إلا بقيامه كما يعد عقد الرهن إلتزام تبعي للدين الأصلي<sup>1</sup>.

وعليه يكون الإلتزام أصليا متى كان مستقلا وغير مستند إلى إلتزام آخر ويكون تبعا إذا كان مستندا إلى إلتزام أصلي كإلتزام بالتعويض عن ضرر ناجم عن عدم تنفيذ إلتزام سابق وكذلك إذا عقد أحد الإلتزامين تبعا للإلتزام الآخر كالشرط الجزائي والكفالة<sup>2</sup>.

### 2- الإلتزام بضمان العيب الخفي بالالتزام فرعي.

باعتبار أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين حيث يلتزم بموجبه المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وذلك في مقابل حصوله على عوض مالي ومنه يكون ضامنا إذا وجد عيب خفي في تلك العين المؤجرة مما يخل بالانتفاع به، وما العيب الموجب للضمان من قبل المؤجر إلا ذاك العيب الذي ينقص من الانتفاع نقصا محسوسا أو يجعل الشيء المأجور غير صالح للاستعمال المقصود.

وعليه فإن التزام المؤجر بضمان العيب الخفي هو التزام تبعي للإلتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>3</sup>.

وذهب غالبية الفقه إلى أن الإلتزام بضمان العيب الخفي هو التزام تابع للإلتزام بالتسليم غير أنه تم انتقاد هذا الرأي على أساس أن الإلتزام بالتسليم هو التزام فوري عكس الإلتزام بالضمان الذي يعد إلتزام مستمر، وإن كان غير تابع للإلتزام بالتسليم إلا أنه يبقى التزام تابع للإلتزام الأساسي الذي يقع على عاتق

<sup>1</sup> محمد البوشواري، المرجع السابق، ص 6.

<sup>2</sup> فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص 28.

<sup>3</sup> علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة، الطبعة الأولى، عمان، 2004، ص 293.

المؤجر ليمثل في تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة فالتزام المؤجر بالضمان للعيب الخفي مقرر لخدمة إلتزام أصلي وتعزيزه المتمثل في الإلتزام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مميزات العيب الخفي وبعض الصور المشابهة له

من خلال ما سبق وبعد تحديد تعريفا للعيب الخفي واستخلاص مجموعة الخصائص التي يتميز بها، نجد أن مفهوم العيب الخفي قد يختلط بغيره من المواضيع أو الصور المشابهة له وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى تمييزه عن بعض المواضيع التي تشابهه وذلك من خلال دراسة الفروع التالية.

### الفرع الأول: تمييز العيب الخفي عن الغلط والتدليس.

وإن كان هناك تشابه بين كل من الغلط والتدليس مع العيب الخفي إلا أن هناك أوجه اختلاف بينهما.

#### أولا: الغلط

يقصد بالغلط الجوهرى التوهم الخاطئ الذي يقوم في ذهن المتعاقد مما يدفعه ذلك إلى التعاقد فيعتقد المستأجر بأن هناك صفة جوهرية موجودة في العين المؤجرة في حين يظهر عكس ذلك أي غير موجودة في حين أن العيب الموجب للضمان هو تلك الأفة الطارئة على العين التي تخالف فطرته السليمة، فنكون أمام غلط في صفة جوهرية إذا إعتقدنا المستأجر ولكن إذا ما قام بإشتراطها فنكون بذلك أمام صفة مشروطة والتي تعد عيب خفي وتأخذ حكمه إذا ما تخلفت هذه الصفة المشروطة<sup>2</sup>.

وعليه فقد يتعاقد المستأجر معتقدا أن للمنزل الذي استأجره أي العين المؤجرة واجهة بحرية ثم يتضح عكس ذلك ففي هذه الحالة يعد غلط أما إذا قام شخص بإستأجار شقة فوجد أنها مرطوبة بدرجة تتجاوز المعتاد أو استأجر سيارة اتضح أنه تستهلك قدر كبير من الوقود أو بشكل يتجاوز المعتاد بالنظر إلى مثيلتها فهذا يعد عيبا في العين المؤجرة وليس عيبا في رضا المتعاقد<sup>3</sup>.

إذا لم يتوفر في الشيء الصفة التي اعتقد المستأجر توافرها فيه فإن ذلك يعد غلط وليس عيبا لكن في حالة ما إذا تعهد المؤجر توافرها فيه فإن ذلك يعد غلط وليس عيبا، لكن في حالة ما إذا تعهد المؤجر للمستأجر بتوافر تلك الصفة في المأجور أو كان الانتفاع المقصود من الإيجار يقتضيها ففي كلتا

<sup>1</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup> لالوش سميرة، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2016/2017، ص 81-80.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، الإسكندرية، 1999، ص 908.

الحالتين إذا لم توجد تلك الصفة فذلك يعد عيباً خفياً موجباً للضمان كما يعتبر كذلك المستأجر واقفاً في غلط في صفة جوهرية في الشيء المؤجر وله إبطال العقد أو الرجوع بضمان العيوب الخفية<sup>1</sup>.

إن التمييز بينهما أي بين الغلط والعيب الخفي لا يعني عدم وجود حالات تؤدي إلى وجود كل منهما مما يكون بذلك للمستأجر إما استعمال دعوى الإبطال لوجود غلط جوهرية أو دعوى ضمان لوجود عيب خفي.

### ثانياً: التدليس.

تناول المشرع الجزائري عيب التدليس في المادتين 86 و 87 من ق. م. ج فيعرف التدليس كغلط مستثار وقع فيه أحد المتعاقدين نتيجة استعمال طرق احتيالية من الطرف الثاني عكس الغلط الجوهري الذي يقع فيه المتعاقد من تلقاء نفسه فالتدليس عيب في الرضا ويعد في نفس الوقت عملاً غير مشروعاً<sup>2</sup>.

فالتدليس هو استعمال أحد الأطراف المتعاقدة لطرق احتيالية أي اللجوء إلى الخداع توقع المتعاقد الآخر في غلط يدفعه إلى التعاقد. كأن يقدم مالك أرض معدة للبناء دراسات توهم الراغب في الشراء بإمكانية إقامة مدرسة حرة على الأرض في حين أن الأرض غير صالحة لإقامة البناء عليها والمشتري لولا التدليس الذي وقع فيه ما كان ليقوم بشراء تلك الأرض ويرم العقد بذلك<sup>3</sup>.

إن كان هناك تشابه قائم بين العيب الخفي والتدليس فإن في كل منهما المتعاقد يجهل حقيقة محل العقد فيكون الشيء محل عقد الإيجار مشوباً خفياً يجهله المستأجر، كذا التدليس يجعل المتعاقد على أساس حصوله على محلاً معيناً ثم يظهر عكس ذلك. والفروق الموجودة بينهما لا تختلف عن تلك الموجودة في حالة الغلط. ففي حالة التدليس يلجأ المؤجر إلى طرق إحتيالية لحمل المستأجر للتعاقد معه لإيقاعه في غلط لكن في حالة العيب الخفي قد يكون المؤجر حسن النية لا يعلم بوجود ذلك العيب، وإذا ما تعمد إخفائه فنكون بصدد تدليس وعيب في نفس الوقت مما يؤدي إلى اجتماع دعويين دعوى الضمان والإبطال وفي حالة تمسك المستأجر بهذه الأخيرة لا بد عليه من إثبات استعمال المؤجر لطرق احتيالية دفعته للتعاقد معه أما إذا استعمل دعوى الضمان فيجب أن يكون المؤجر عالماً بذلك العيب حتى يتحصل على تعويض منه وهو ما نصت عليه المادة 489 الفقرة الثانية من ق. م. ج<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 226.

<sup>2</sup> لخلو خيار غنيمة، مرجع سابق، ص 63.

<sup>3</sup> محمد الشواربي، المرجع السابق، ص 44.

<sup>4</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 77-78.

فالتدليس هو إيهام المتعاقد وتصوير شيء له على غير حقيقته لحمله على التعاقد فهو بذلك غلط مستتار على خلاف العيب الخفي الذي يكون واقعا إما بغش من المؤجر وعلمه بذلك العيب أو يكون غير عالما به.

### الفرع الثاني: العيب الخفي والتعرض المادي من الغير واتلاف العين المؤجرة.

قد يتشابه العيب الخفي مع التعرض المادي مما يجعله أقرب منه في حالات معينة.

#### أولاً: صورة التعرض المادي من الغير

#### 1- المقصود بالتعرض المادي الصادر من الغير.

يقصد بالتعرض المادي الصادر من قبل الغير أن يقوم الأجنبي عن العقد بعمل يؤدي إلى حرمان المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو الانتقاص من هذا الانتفاع دون أن يسند هذا الأجنبي إلى إيداع حق يجيز له ما قام به، ومثال ذلك قيام شخص بأعمال تثير الجلبة والضوضاء فينحرم المستأجر من الانتفاع الهادئ كإنشائه مصنعا أو مدرسة تحدث ذلك<sup>1</sup>.

وعليه يجب أن يكون هذا التعرض صادر من قبل الغير أي شخص أجنبي عن العقد كما يجب على هذا الأخير أن يقوم بإدعاء حق يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر، ومن شروط تحقق التعرض هو وقوعه فعلا وأن يكون وقوعه خلال مدة الإيجار، ومن صور التعرض الصادر من قبل الغير نجد تعدد المستأجرين لعين واحدة من مؤجر واحد وتزاحمهم وغيرها من الصور التي من شأنها أن تعيق إستفادة المؤجر بالعين المؤجرة<sup>2</sup>.

#### 2- الفرق بين التعرض المادي الصادر من الغير والعيب الخفي.

قد يحدث خلط بين العيب الخفي والتعرض المادي الصادر من الغير في بعض من صورته وذلك في إنتفاع المستأجر بالعين، كدخول حيوانات الغير إلى الأرض المستأجرة والأكل من مزروعاتها وثمار الأشجار بصفة متكررة، وعليه فإن هذا الإخلال مصدره هو أفة في العين المؤجرة التي من شأنها أن تخالف فطرتها

<sup>1</sup> قلول زينب وفارسي سارة، أثار عقد الإيجار في التشريع الجزائري، رسالة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1954 - قلمة، 2016/2015، ص 39.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس-العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، (دون طبعة)، بيروت، (دون سنة)، ص 341-342-345-346-347.

السليمة فالتعرض المادي من قبل الغير لا يضمنه المؤجر كونه سيقع حتما ولا بد من حدوثه حتى وإن قام بما يلزم من حيلة وحذر واتخاذ الإجراءات اللازمة وذلك بخلاف العيب الخفي الذي يلتزم المؤجر بضمانه<sup>1</sup>.

ولا يكفي لتحقيق العيب الموجب للضمان أن يحدث نقص في الانتفاع بالعين المؤجرة بعد الإيجار بفعل الغير كما لو قامن جهة الإدارة بسحب تراخيص سابق منحها للمستأجر لمباشرة تجارته أو حرفته التي استأجر العين من أجلها فهنا لا نكون بصدد عيب، فالعيب قد يوجد في الشيء عند الإيجار وقد يوجد بعده وإذا كان بعده فإما أن يكون من ذات الشيء أو نتيجة فعل المؤجر، فالعيب أمر يؤخذ على المؤجر فالتقصير قد ينسب و لا ينسب إليه إذا كان التقصير بفعل الغير الحاصل بعد الإيجار طالما لا بد له فيه وفي هذه الحالة نكون بصدد تعرض مادي لا ضمان لعيب الخفي<sup>2</sup>.

### ثانياً: صورة اتلاف العين المؤجرة

وإن كان العيب الخفي هو ذلك العيب الذي يؤدي إلى الإخلال بالانتفاع بالعين المؤجرة فكذا التلف يؤدي إلى الإخلال بالانتفاع بها فعل هذا يعني أن لا فرق بينهما.

### 1- المقصود بتلف العين المؤجرة.

التلف هو ما يصيب العين المؤجرة من فساد مما يقتضي بذلك تدخل المؤجر لإصلاحها أو ترميمها وذلك من أجل أن تظل صالحة للانتفاع بها من قبل المستأجر ويكون التلف أو الهلاك مما تقتضيه الفطرة السليمة للعين المؤجرة وذلك إلى إحداث تغيرات في العين المؤجرة وتلفها<sup>3</sup>.

فالتلف هو ذلك التخريب والإفساد الذي من شأنه أن يؤدي إلى عدم صلاحية استعمال ذاك الشيء المراد منه الحصول على منفعة منه، وبالتالي فتلف العين المؤجرة هو ذلك الفساد الذي يطرأ على العين المؤجرة سواء بفعل الغير أو بفعل المؤجر مما يؤدي إلى عدم الحصول على المنفعة التي ينتظرها المستأجر من العين المؤجرة وبالتالي إخلال الانتفاع بها.

### 2- الفرق بين العيب الخفي وتلف العين المؤجرة.

قد يختلط العيب الموجب للضمان بالتلف أو الفساد الذي يطرأ على العين المؤجرة لأسباب مختلفة تستدعي تدخل المؤجر بالإصلاح أو الترميم، فالتلف أو الفساد قد يكون نتيجة لاستعمال هذه العين

<sup>1</sup> لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 910-911.

<sup>3</sup> هلال شعوة، المرجع السابق، ص 136-137.

وتعرضها المستمر لعوامل خارجية مختلفة كالظروف المناخية الشديدة بالإضافة إلى قدمها كما قد يكون سببه وجود عيب في البناء<sup>1</sup>.

قد تكون التغيرات التي تحدث في العين المؤجرة إما سبب تلف أو قد يكون نتيجة لوجود عيب والتلف يكون واحد لكن مصدره قد يتعدد ويختلف ومثال على ذلك مياه الأمطار التي تتسرب عبر السقف قد يكن مصدرها عيب في البناء وعدم مراعاة أصول بنائها فيكون ذلك عيب خفي يضمنه المؤجر الذي يكون مصدرها قدم البناء أو تعرضه الدائم والمستمر لظروف مناخية شديدة في تلك المنطقة مما يتطلب ذلك ترميمه<sup>2</sup>.

يمكن تصور عيبا يقع بعد التسليم للعين المؤجرة ولا يعد تلفا وإذا كان تصور ذلك أو توقعه عسيرا في البناء إلا أنه ليس عسيرا تصوره في الأراضي الزراعية مثلا قد يطرأ على تربة الأرض قبل التسليم عيب لا يكون تلفا فيرتفع الماء في أغوارها مثلا حتى تصبح الأرض غير صالحة للزراعة صلاحية تامة، وقد تكون الأرض قبل التسليم متصلة بترعة عامة أو مصرف عام ثم يحدث بعد التسليم فتنقطه مواصلاته أو تتعسر بعد أن كانت ميسرة أو يقوم الجار أو مصلحة التنظيم بأعمال يكون من شأنها أن تحجب النور أو الهواء أو تجعله عسير المدخل فالعيب قد يلتبس بالتلف الذي يستوجب التعويض بذلك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 136-137.

<sup>3</sup> عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 226-227.

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة على اخلال المؤجر بالتزاماته بضمان العيب الخفي

بعد الالتزام المؤجر بضمان العيب الخفي كغيره من الإلتزامات لا يقوم إلا وفقا لأساسه القانوني. ومن ثم لإعمال وتنفيذ هذا الإلتزام وتحققه لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط والقيام بمجموعة من الإجراءات، وبناءً عليه سنتطرق في هذا المبحث إلى الاتجاهات الفقهية المؤسسة لضمان العيب الخفي والضوابط الموجبة لضمانه من خلال المطلب الأول، وكذلك أحكام الإلتزام بضمان العيب الخفي وحقوق المستأجر المترتبة على ذلك المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: الاتجاهات الفقهية المؤسسة لضمان العيب الخفي والضوابط الموجبة لضمانه

تعددت الآراء الفقهية واتجاهاتهم حول تأسيس إلتزام المؤجر بضمان العيب الخفي فهناك من جعل أساسها قائم على نظرية السبب، والبعض الآخر جعل أساسها قائم على المسؤولية العقدية ونظرية عدم التنفيذ واتجه جانب آخر من الفقهاء إلى تأسيس هذا الإلتزام على أساس نظرية عيوب الرضا. أما تباين وإختلاف هذه النظريات سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد الأساس القانوني الذي يقوم عليه.

الاتجاهات الفقهية المؤسسة لضمان العيب الخفي والضوابط الموجبة لضمانه.

#### الفرع الأول: الاتجاهات الفقهية المؤسسة لضمان العيب الخفي

##### أولاً: نظرية السبب كأساس قانوني لضمان المؤجر للعيب الخفي.

يعرف السبب بأنه الغاية التي يسعى المتعاقد إلى الوصول إليها وتحقيقها عن طريق تعاقد<sup>1</sup>.

وباعتبار أن السبب ركن من أركان العقد فاتجه أنصار هذه النظرية إلى تأسيس إلتزام المؤجر بضمان العيب الخفي على نظرية السبب وذلك وفقا لحجج يستندون عليها.

##### 1- حجج أنصار نظرية السبب كأساس قانوني لضمان المؤجر للعيب الخفي.

ذهب أنصار هذه النظرية إلى أن أساس إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية يتمثل في انتفاء السبب أي تخلف سبب الإلتزام حيث أن سبب العقود التبادلية مثل عقد الإيجار يتمثل في تنفيذ المتعاقد الآخر

<sup>1</sup> لخلو خيار غنيمة، مرجع سابق، ص 102-103.

لالتزامه وبالتالي عدم وجود هذا السبب. فيكون بذلك المتعاقد لم يحم بتنفيذ إلتزامه وبالمقابل يقوم المتعاقد الآخر بالالتزام بالضمان لتخلف سبب إلتزام المتعاقد الآخر<sup>1</sup>.

فسبب إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار هو مقابل حصوله على الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا حصل ما يعيق هذا الانتفاع وجب على المؤجر تنفيذ إلتزامه بالضمان.

باعتبار أن العقد هو عبارة عن اتفاق يترتب آثار قانونية على كل من الطرفين المتمثلة في الإلتزامات المتبادلة فيما بينهما؛ فلكي يبرم العقد صحيحا يجب أن يكون للالتزام سببا من أجل مراقبة ما تعهد به كل متعاقد للتأكد من وجود حقوق تقابل الإلتزامات المدين فيؤدي إنعدام السبب إلى بطلان العقد فسخه<sup>2</sup>.

في عقد الإيجار إذا ما وجد عيب يؤثر على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة فإن ذلك يؤدي إلى تخلف سبب إلتزام المستأجر مما يؤدي ذلك إلى إلتزام المؤجر بالضمان<sup>3</sup>.

## 2- الانتقادات الموجهة لأنصار نظرية السبب كأساس قانوني لضمان المؤجر للعيب الخفي.

وجه عدة انتقادات لأنصار هذا الاتجاه كون أنه يتفق المتعاقدان على إستبعاد الضمان وعدم التزام المؤجر به ومنه لا يؤدي ذلك الاتفاق إلى تخلف ركن السبب، كما أنه جعلت هذه النظرية كل من الدعوى الضمان ودعوى الفسخ في نفس المرتبة وعلى قدم المساواة من الرغم أنهم يختلفان، فدعوى الضمان تقوم على أساس إستمرار سريان العقد بينهما يترتب على الفسخ زوال العقد كما أن التعويض يكون محددًا بنصوص قانونية في دعوى الضمان بخلاف التعويض في دعوى الفسخ الذي يترك إلى السلطة التقديرية للقاضي<sup>4</sup>.

وعليه فإنه لا يمكن تأسيس إلتزام المؤجر بضمان العيب الخفي على أساس نظرية السبب وجعل طبيعته القانونية تقوم على أساس هذه النظرية فتخلف سبب التزام المستأجر في عقد الإيجار المدني لا يعني بالضرورة قيام المؤجر بالالتزام بالضمان.

<sup>1</sup> بلعابد سامي، ضمان المحترف لعيوب منتجاته في القانون المدني والقواعد العامة لحماية المستهلك في الجزائر، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري-قسنطينة، 2005، ص 25.

<sup>2</sup> لخلو خيار غنيم، مرجع سابق، ص 102-103.

<sup>3</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 41.

<sup>4</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 41-42.

ثانياً: نظرية عدم التنفيذ كأساس قانوني لضمان المؤجر للعيب الخفي.

يتضح من خلال نص المادة 123 من ق. م. ج أنه لكل متعاقد في العقود الملزمة للجانبين الامتناع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقوم الطرف الآخر بتنفيذ ما إلتزام به له بذلك بدلاً من أن يلجأ إلى فسخ العقد فإله أن يقوم بوقف تنفيذ التزامه حتى يقوم الطرف الآخر بتنفيذ إلتزامه، على أن تكون الإلتزامات مستحقة الأداء وأن يكون العقد ملزم للجانبين وأن تكون الإلتزامات مستحقة الأداء مع ضرورة مراعاة حسن النية للممسك بهذا الدفع<sup>1</sup>.

الأصل أن يقوم المتعاقدين بتنفيذ إلتزاماتهم فإي حالة عدم تنفيذ أحدهم للإلتزامه فيكون الطرف الآخر الدفع بعدم التنفيذ. وبالنظر إلى أن العقد يربط عدة التزامات على عاتق أطراف فإنطلاقاً من هذا الأساس تعددت الآراء الفقهية حول تحديد الأساس الذي يقوم عليه إلتزام المؤجر بالضمان<sup>2</sup>.

### 1- حجج أنصار الاتجاه الأول من الانتقادات الموجهة له.

فذهب أنصار الاتجاه الأول إلى القول أن الإلتزام بالضمان ما هو إلا امتداد للإلتزام بالتسليم حيث يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر سليمة على الوجه الذي يحقق له الانتفاع المقصود من العقد. فإذا ما ظهر عيب في العين المؤجرة فيكون المؤجر بذلك مخلاً بإلتزامه بالتسليم فيقوم بإلتزامه بضمان ذلك العيب كجزاء لإخلاله، يعد كل منهما الإلتزام بالتسليم والضمان صورتان للإلتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع الكامل والهادئ للعين المؤجرة<sup>3</sup>.

ولقد وجه أصحاب هذا الرأي هدة انتقادات ومنها أن الإلتزام بالتسليم هو التزام فوري لا مستمر كما أن كل منهما مختلف عن الآخر، حيث أن محل الإلتزام بالضمان هو الإنتفاع الهادئ بالعين أما محل الإلتزام بالتسليم يرد على العين المؤجرة ويقوم دوره في مجرد نقل الحياة للشئ لا أكثر وعليه فإنهما مختلفان طبيعتهم القانونية مختلفة. وهناك من يرجع أساس ضمان العيب الخفي إلى الإلتزام بنقل الملكية وربط بين كل منهما على أساس أنه إذا لم تنتقل ملكية الشئ على النحو الذي ينتفع به المشتري فإنه يجيز له اللجوء إلى ضمان الاستحقاق غير أنه لا يمكن تصور ذلك فكل منهما مختلف عن الآخر ومستقل<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 123 من القانون المدني على ما يلي: "في العقود الملزمة للجانبين" إذا كانت الإلتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقوم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به".

<sup>2</sup> فاضلي إدريس، مرجع سابق، ص 155-156.

<sup>3</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 48.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 48-49.

## 2- حجج أنصار الإتجاه الثاني مع الانتقادات الموجهة له.

وذهب أنصار الإتجاه الثاني إلى القول أن ضمان العيب الخفي يقوم على أساس واحد مشترك مع ضمان التعرض والاستحقاق وذلك لكون أن المشرع جعل لهما نفس الأحكام في بعض من المواد كما أن كل منهما يرتبطان بالتزام بالتسليم إلا أنه وجهت لهذا الرأي إنتقادات، مفادها أنه وإن كان هناك تشابه بينهما إلا أنهما يختلفان فـضمان الاستحقاق يكون بإثارة من الغير أو من الشخص المتعاقد أما ضمان العيب الخفي فهو يثار من وجود مشكلة في العين المؤجرة أو الشيء المبوع في عقد البيع، وفريق آخر يرى أن أساسه القانوني يتمثل في الفسخ لعدم التنفيذ كون أن ضمان العيب الخفي يؤدي إلى مطالبة المستأجر إما بفسخ أو تنفيذ العقد إذا كان ممكن فهناك إتفاق بين شروط الفسخ لعدم التنفيذ وشروط العيب الخفي غير أنه انتقاد هذا الرأي على أساس أن دعوى الفسخ ترتب أثر رجعي على عكس دعوى ضمان العيب الخفي<sup>1</sup>.

وعلى إثر إختلاف الفقهاء وتعدد وجهات نظرهم فإن إلتزام المؤجر بضمان العيب الخفي لا يقوم على أساس نظرية عدم التنفيذ فهو إلتزام مستقل ومختلف عن غيره من الإلتزامات ومنه فطبيعته القانونية ليست بمتشابهة بغيرها ولا يقوم على أساس الدفع بعدم التنفيذ.

### ثالثاً: نظرية عيوب الرضا كأساس قانوني لضمان المؤجر للعيب الخفي.

قد تكون الطبيعة القانونية لإلتزام المؤجر بضمان العيب الخفي مستمد أساسها من عيوب الرضا خاصة التدليس والغلط والغبن لتشابه أحكامهما فظهرت عدة اتجاهات دعمت رأيها بحجج مختلفة.

## 1- حجج أنصار الإتجاه الأول مع الإنتقادات الموجهة له.

فذهب الرأي الأول أو الإتجاه الأول إلى إرجاع الطبيعة القانونية إلى الغلط وذلك على أساس أنهما نظامين متشابهين حيث أن الغلط الجوهرى يتمثل في ذلك التوهم الخاطئ الذي يقوم في ذهن المتعاقد الذي يدفعه للتعاقد وإبرام العقد، أما العيب الخفي فهو تلك الأفة الطارئة على العين المؤجرة والتي تخالف فطرتها السليمة وعليه نكون أمام غلط في صفة جوهرية إذا إعتقدها المستأجر ولكن إذا إشتراطها فنكون أمام صفة مشروطة تأخذ حكم العيب الخفي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بلعابد سامي، مرجع سابق، ص 44-45.

<sup>2</sup> لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 80-81.

إلا أن غالبية الفقهاء إنتقد هذا الرأي على أساس أنه إذا كان هناك تشابه بينهما إلا أنهم مختلفان من حيث أن دعوى الضمان تخضع لمهلة تقادم قصيرة عكس دعوى الغلط التي تخضع لمدة عشر سنوات تسري من وقت اكتشاف الغلط كما أن أثر كل من الدعويين مختلفان فدعوى ضمان لا تؤدي إلى بطلان العقد للمستأجر حق الخيار في اللجوء إلى التعويض أو التنفيذ العيني وغيرها أما دعوى الغلط تؤدي إلى بطلان العقد. والعيب شيء موضوعي والغلط هو عيب في الإرادة.

على إثر هذه الانتقادات فإنه لا يمكن القول بأن الأساس القانوني لضمان العيب الخفي يتمثل في الغلط.

## 2- حجج أنصار الاتجاه الثاني مع الانتقادات الموجهة له.

أما الاتجاه الثاني فيرى أنه يقوم على أساس التدليس لكون هذا الأخير يتشابه مع العيب الخفي فالتدليس هو ذلك الغش والاحتيال الذي يلجأ إليه أحد المتعاقدين لحمل الطرف الآخر إلى التعاقد معه وقد يتشابه مع العيب الخفي إذا تعمد المؤجر إخفاء علمه بالعيب على المستأجر فيتحقق التشابه إذا ما توفر في كل منهما عنصر الخداع.

إلا أن هذا لا يكفي لإعتبار التدليس هو الأساس القانوني لضمان العيب الخفي كون أنه لا يكون المؤجر سيء النية دائماً فقد لا يكون عالماً بالعيب الخفي. وتيار آخر ذهب إلى القول أن الغبن هو أساس الضمان كون أن كل منهما يؤديان إلى احتمال إنهاء العلاقة التعاقدية لإخلال التوازن في الإلتزامات وفي نسبة المنفعة إلا أنه يبقى التشابه جزئي محدود<sup>1</sup>.

على إثر ما ذهب إليه أنصار نظرية عيوب الرضا في تحديد الطبيعة القانونية للعيب الخفي وما وجه إليها من انتقادات فإنه لا يمكن اعتبار هذه النظرية الأساس القانوني لإلتزام المؤجر بضمان العيب الخفي.

## الفرع الثاني: الضوابط الموجبة لضمان العيب الخفي.

يستوجب لتحقيق العيب الخفي وإلتزام المؤجر به، قيامه على مجموعة من الشروط الضرورية واللازمة التي من شأنها أن تلزم المؤجر بالإلتزام بضمان العيب الخفي وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفرع من خلال الآتي:

<sup>1</sup> بلعابد سامي، مرجع سابق، ص 31-32-41-42.

## الفرع الأول: أن يكون عيباً خفياً مؤثراً.

لا غنى من الالتزام بالعيب الموجب للضمان من أن يكون خفياً غير معلوم وأن يكون كذلك عيباً مؤثراً.

## 1- أن يكون العيب خفياً.

يعد العيب الخفي ذلك العيب الذي لا يستطيع المستأجر إكتشافه بسهولة وإن كان العيب سهل تبينه وقت العقد فيعتبر أنه قبله ويعد قبوله قبولاً ضمناً ولا يمكنه الرجوع بالضمان إلا إذا ثبت غش المؤجر، والمؤجر يكون ملزماً بالضمان سواء كان حسن النية أو سيء النية لكنه يعفيه من دفع تعويضاً للأضرار التي أصيبت المستأجر بسبب وجود العيب وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 489 من ق. م. ج.<sup>1</sup>

فالخفاء بذلك هو ليس بجهل المستأجر للعيب، ولكن في تعذر تحققه ولو كان راعي في فحص المأجور عناية الرجل البصير بشؤونه، ومقياس العناية الواجبة في فحص الشيء هو مقياس موضوعي لا شخصي، هو العناية التي يبذلها الناس حينما يرغبون أو يقصدون الاستئجار.<sup>2</sup>

ومثال على عيب يعد خفي كرتوبة الأدوار الواقعة على شواطئ الأنهار، كما لا يعتبر خفياً إذا أثبت أن المستأجر كان عالماً به وقت التعاقد، غير أن العيب يعتبر خفياً ولو كان باستطاعة المستأجر كشفه ببذل جهد معقول وإذا لم يكتشفه بالفعل وذلك إما لأن المؤجر أكد للمستأجر خلة العين المؤجرة من العيوب أو تعمد أو يخفي على المستأجر ذلك العيب غشاً، فيكون المستأجر بذلك في كلتا الحالتين معذوراً لعدم إكتشافه للعيب.<sup>3</sup>

وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها بأنه متى كان العيب ظاهراً فلا مجال لتطبيق الفقرة 2 من المادة 383 من ق. م ويكون القضاة قد أعطوا لقرارهم الأساس القانوني السليم مما يجعل الوجه غير سديد ويرفض، وحيث متى كان ذلك يتعين رفض الطعن بالنقض لعدم تأسيس الوجه المثار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بوخالفة رزيقة، آثار عقد الإيجار طبقاً للقانون رقم 07-05، مذكرة ماجستير في الحقوق والعلوم السياسية عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة-بومرداس، 2014/2013، ص 45.

<sup>2</sup> زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، (دون طبعة)، بيروت، (دون سنة)، ص 48.

<sup>3</sup> جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية-الإيجار-المقاول، مكتبة دار الثقافة، (دون طبعة)، الأردن، 1997، ص 250.

<sup>4</sup> قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية ملف رقم 1235118، المؤرخ في 2017/09/14، قضية ح. م ضد الشركة ذات المسؤولية المحدودة، [www.elmouhami.com](http://www.elmouhami.com)، 2017، بدون صفحة.

وعلى إثره وباعتبار أن قواعد ضمان المؤجر للعيب الخفي مستمدة من أحكام العيب الخفي في عقد البيع وإسقاط عليه وهو ما أكدته المشرع الجزائري وهو ضرورة كون العيب خفيا لا ظاهرا.

## 2- أن يكون العيب مؤثرا.

بمعنى أنه يجب على العيب الموجب للضمان أن يبلغ حدا من الجسامة بحيث تنقص من الانتفاع نقصا محسوسا أو يجعل الشيء المأجور غير صالح للاستعمال للغرض المقصود منه، فإذا لم يصل العيب إلى هذا الحد أو جرى العرف على التسامح فيه فإنه لا يوجب الضمان وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من نص المادة 488 من ق. م. ج.<sup>1</sup>

وعليه فالعيب الذي يؤخذ بالاعتبار هو الذي ينقص من الانتفاع حيث قد ينقص العيب من الانتفاع دون أن يمنع ذلك من استعماله أي يبقى صالحا للاستعمال الذي أعد من أجله ولكن المستأجر يحصل على منفعة أقل، وهذا النقص في الانتفاع يجب أن يكون محسوسا ويتوافر العيب أيضا إذا كان من شأنه أن يجعل المأجور غير صالح للاستعمال المقصود من الشيء المأجور حسب ماهيته أو حسب العقد.<sup>2</sup>

ويجب أن يكون العيب مؤثرا كأن يخلو المسكن من وصف تعهد المؤجر صراحة بتوفره ومعياره في ذلك هو معيار موضوعي يخضع لتقدير قاضي الموضوع الذي يحدد ما إذا كان نقص المنفعة كبيرا أو يسيرا وفقا لمعيار موضوعي.<sup>3</sup>

وبناء على ما سبق فإن العيب المؤثر هو ذلك العيب الذي لو علم به المستأجر كان سيمتنع من الاستئجار أو كان سيدفع أجره أقل مما دفع، وبالمقابل نجد أن العيب لا يكون مؤثرا إذا جرى العرف على التسامح فيه كوجود نوع من الرطوبة المألوفة في المنزل التي يمكن توقيها بوسائل التدفئة.

وهو ما نص عليه المشرع الفرنسي وما أكدته من خلال القواعد العامة لضمان العيب الخفي في عقد البيع.

La garantie des vices cachés suppose que le défaut soit grave caché alors le vice doit présenter une gravité suffisante<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> تنص الفقرة الأولى من نص المادة 488 من القانون المدني على ما يلي: "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك".

<sup>2</sup> أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة البيع- الإيجار- الوكالة، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، (دون طبعة)، لبنان، 2007، ص 481.

<sup>3</sup> زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، 2016، ص 153.

ثانيا: أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر وحصل بسبب المستأجر.

لا يلتزم المؤجر بضمان العيب الخفي في حالة علم المستأجر به وهو ما نص عليه المشرع الجزائري وعليه من ضمن الشروط التي أدرجها المشرع التأكد من عدم علم المستأجر بالعيب الخفي فعلمه به دليل على رضاه بوجود العيب، إضافة إلى ضرورة عدم حصول العيب بسبب المستأجر ومن ثم سنتطرق إلى ذلك من خلال هذا الفرع.

### 1- علم المستأجر بالعيب سببا لعدم الضمان.

فالمؤجر ليس عليه أن يضمن عيبا أخطر المستأجر به أو كان على علم به وقت التعاقد أو الاتفاق على الإيجار. فيفترض جهل المستأجر بالعيب ويقع المؤجر عبء إثبات علم المستأجر بالعيب بأي طريقة وهذه الوقائع يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات<sup>2</sup>.

حيث في حالة إذ ما ثبت أن المستأجر كان يعلم بالفعل بوجود العيب وقت تسليمه للعين المؤجرة بالرغم من أنه عيب خفي، فعلم المستأجر به وسكوته عليه يعد رضاء منه يمكن أن يثبت أن المستأجر كان يعلم بالعيب وقت التسليم وذلك عن طريق إثبات أن المستأجر قد أخطر بالعيب فعلا قبل التسليم من جانب المؤجر أو إثبات أن المستأجر كان يعلم بالعيب فعلا بأي وسيلة كانت، وبالتالي يجب أن يكون حسن النية<sup>3</sup>.

وهو ما نصت عليه المادة 3/488 من ق. م. ج غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد<sup>4</sup>.

والحكمة من إدراج المشرع لهذا الشرط هي أن العلم بالعيب وقت نشوء العقد يعفي المؤجر من الضمان إذا كان يشترط على المستأجر أنه لا يحمل ضمانا ما، فإذا وجدت عيوب في العين المؤجرة تتوافر

<sup>1</sup> Didier gobert et etienne montero, les obligations de conformité et de garantie des cives cachés en matière informatique : le contrat au secours des incertitudes légales et jurisprudentielles, revue ubiquité droit des technologies de l'information, n11/2002, page 15.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، المطبعة العربية الحديثة، الطبعة الثالثة، القاهرة، 1990، ص 484-485.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة بالإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، (دون طبعة)، 2003، ص 430-431.

<sup>4</sup> القانون رقم 07-05، مرجع سابق.

فيها الخصائص التي تجعل المؤجر ضامنا لها كان من حق المستأجر أن يطلب فسخ العقد أو تخفيض بدل الإيجار ويترك للقاضي أمر تقدير العيوب إن كانت تبر فسخ العقد أو لا<sup>1</sup>.

## 2- أن لا يكون العيب حاصلًا بسبب المستأجر.

فإذا ما توفرت الشروط السابق ذكرها أي يكون العيب خفيا ومؤثرا وغير معلوم للمستأجر فإنه يتحقق الضمان ويلتزم به المؤجر ويرجع بذلك بدعوى الضمان على هذا الخير ولكن إضافة إلى هذه الشروط فيجب أن يكون هذا العيب غير حاصل بسبب المستأجر<sup>2</sup>.

يرى بعض الفقهاء أن العيب هو ليس إلا تلك الأفة الطارئة التي تلحق العين المؤجرة فالذي يصدر عن المستأجر لا يعتبر عيب في العين المؤجرة بل هو تلف أو هلاك يلحق بالعين المؤجرة مما يؤدي إلى الالتزام بإصلاحه دون المؤجر<sup>3</sup>.

وقد نصت المادة 495 من ق. م. ج على ما يلي: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذلها الرجل العادي.

وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا"<sup>4</sup>.

وفقا لهذا النص فإن المستأجر ما يقوم به من أفعال أو أعمال تؤدي إلى نتائج ضارة بالعين المؤجرة فهي لا تعد عيبا بل هو تلف أو هلاك وبالتالي لا يعد هذا الشرط ضروري وإلزامي لتحقيق العيب الخفي. ومن ثم لا اعتبار ما يصدر على العين المؤجرة هو عيبا يجب أن لا يكون للمستأجر دخلا فيه كما أن العيب يكون غالبا موجود قبل تسليم العين المؤجرة للمؤجر فهو عيبا خفيا إما أن يكتشفه المستأجر أو لا يكتشفه.

## ثالثا: مدى صحة إلزامية قدم العيب وكونه أفة طارئة.

على خلاف عقد البيع الذي اشترط فيه المشرع صراحة قدم العيب للالتزام البائع به إلا أنه في عقد الإيجار المدني لم يقر بذلك فمدى ضرورة أن يكون العيب قديما للالتزام المؤجر به وضرورة كونه أفة طارئة.

<sup>1</sup> نزيه كبارة، العقود المسماة البيع- الإجارة- الوكالة- الكفالة، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، بيروت، 2010، ص 222.

<sup>2</sup> زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، (دون طبعة)، بيروت، (دون سنة)، ص 49.

<sup>3</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 80.

<sup>4</sup> القانون رقم 07-05، مرجع سابق.

### 1- أن يكون العيب إما قديماً أو حديثاً.

باعتبار أن عقد الإيجار المدني من العقود الزمانية حيث يبقى المؤجر طوال مدة الإيجار ضامناً للمستأجر الانتفاع الهادئ الكامل بالعين المؤجرة فإذا طرأ على العين عيباً أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر، فلا يشترط في العيب أن يكون خفياً في عقد الإيجار المدني على خلاف البيع الذي يجب أن يكون موجود وقت التسليم فالمؤجر يضمن العيب الجديد أي الحادث بعد التسليم وفقاً لما تفتضيه طبيعة عقد الإيجار<sup>1</sup>.

وعليه لا يشترط أن يكون قديماً فذهب غالبية الشراح إلى أن العيب يمكن أن يكون حديثاً وإن كان الغالب هو أن العيب يكون منذ البداية في العين المؤجرة إلا أن ذلك لا يمنع من حدوث عيب جديد غير قديم بعد التسليم، وقد يختلط مفهوم العيب الحديث مع التلف كأن يطرأ على تربة الأرض قبل التسليم عيب لا يكون تلفاً فيرتفع الماء في أغوارها مثلاً حتى تصبح الأرض غير صالحة للزراعة<sup>2</sup>.

ويخالف بعض من الفقه هذا الرأي على أساس أنه يجب أن يكون هذا العيب قديماً وإلا يصبح غير ممكن التمييز بينه وبين التلف الذي يشمل الالتزام بالصيانة لكن لا محل لوصف بعض صور وأنواع التلف بأنها عيوب وإذا أمكن ذلك فإنه ليس هناك فائدة للقول بأن المستأجر يرجع بضمان العيب لا على أساس الإلتزام بالترميم<sup>3</sup>.

وعليه ليس بالضرورة أن يكون العيب قديماً فممكناً أن نتصور تحقق الضمان بعد التسليم للعيب المؤجرة إذا ما طرأ عيباً حديثاً يخل من الانتفاع بالعين المؤجرة فيلتزم بذلك المؤجر بضمان ذلك العيب.

### 2- أن يكون أفة طارئة.

وهو شرط مستنبط من تعريف العيب الخفي وما تطرقت إليه مختلف النظريات فتم تعريف العيب الخفي على أساس أنه تلك الأفة الطارئة التي يخلو منها أصل الفطرة السليمة للشيء أو هو شائبة تعتري الشيء على غير المألوف في حالته العادية<sup>4</sup>.

فيرى البعض ضرورة أن يكون العيب أفة طارئة على الفطرة السليمة للعين المؤجرة فلا يكفي نقص انتفاع المستأجر بالعين بسبب فعل مادي صادر من الغير، إلا أنه يبقى هذا الشرط غير إلزامي كونه هو

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 427.

<sup>2</sup> عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 226-227.

<sup>3</sup> بوخالفة رزيقة، المرجع السابق، ص 46.

<sup>4</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 479.

تعريفًا لا شرط له كون أن ذاتية العيب هو أفة طارئة فإذا لم تكن بصدد عيبا ابتداء فلا ضرورة للبحث عن شروطه<sup>1</sup>.

ومن ثم لا تعد الأفة الطارئة شرط من شروط العيب الخفي والتزام المؤجر به بل هو تعريف للعيب الخفي، ومع توفر هذه الشروط لا بد على المستأجر أن يقوم برفع دعوى الضمان يطالب المؤجر بتنفيذ التزامه بضمان ذلك العيب.

### المطلب الثاني: أحكام الالتزام بضمان العيب الخفي وحقوق المستأجر المترتبة على ذلك.

أحكام إلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية هي أحكام ليست من النظام العام حيث يجوز الإتفاق على تعديلها مع ضرورة مطالبة المستأجر بضمان انتفاعه الكامل بالعين المؤجرة، وبالتالي يجوز أن يشترط على المؤجر بتعديل أحكام ضمان العيب الخفي إما بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء منه، كما لهما الإتفاق على تعديل أحكام المسؤولية العقدية كون أن هذه الأخيرة هي الأساس القانون لإلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية، ومنه سنتطرق إلى الاتفاقات المعدلة لأحكام ضمان العيب الخفي سواء من حيث التشديد أو من حيث التخفيف أو من حيث الإعفاء.

ومن ضمن آثار ضمان المؤجر للعيب الخفي رفعه لدعوى الضمان إلا أن هذه الدعوى تخضع لفترة تقادم معينة ومن ثم سنتطرق في المطلب الثالث إلى خضوع دعوى الضمان إلى التقادم وفقا للقواعد العامة.

### الفرع الأول: أحكام الالتزام بضمان العيب الخفي

#### أولا: الإتفاقات كسبب لتعديل أحكام المسؤولية العقدية.

تقوم المسؤولية العقدية عند إخلال أحد المتعاقدين لإلتزاماته التعاقدية وكون العقد يقوم على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فللأطراف المتعاقدة تعديل أحكامه، وباعتبار أن المسؤولية العقدية هي الأساس القانوني لإلتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية فإنه يجوز الإتفاق على تعديلها ومن ثم سنتطرق لدراسة ذلك من خلال الفروع التالية:

#### 1- تشديد أحكام المسؤولية العقدية.

يقصد بالاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية العقدية تلك الاتفاقات التي تهدف إلى إسقاط حق الدائن في المطالبة بالتعويض عن إخلال المدين بإلتزامه العقدي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 79-80.

<sup>2</sup> سيار عز الدين، مرجع نفسه، ص 106.

فيجوز الاتفاق على تشديد أحكام هذه المسؤولية ضمن عقد الإيجار المدني في إطار التزام المؤجر بضمان العيب الخفي في العين المؤجرة.

### أ- المقصود بشرط التشديد لأحكام المسؤولية العقدية.

يقصد بشرط التشديد للمسؤولية العقدية ذلك الشرط الوارد في العقد أو في وثيقة ملحقة للعقد والتي تقضي فيه بمسؤولية المدين في حالة من الحالات تكون فيها مسؤوليته غير قائمة بموجب القواعد المدنية. فيجوز الاتفاق على أن المدين في حالة عدم التنفيذ أو الإخلال بالتنفيذ وإذا كان عدم التنفيذ راجع إلى سبب أجنبي أو قوة قاهرة على تحميل المدين ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 178 من ق. م. ج وذلك في فقرتها الأولى<sup>1</sup>.

ومن ثم فإن أحكام المسؤولية العقدية يجوز الاتفاق على تعديلها وذلك لكونها قائمة على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وبالتالي لهم ترتيب آثار هذا العقد فيمكن الاتفاق على تشديدها بزيادة ضمان وتحمل أحد الأطراف المتعاقدة المسؤولية القائمة على إثر العقد بشكل مشدد.

### ب- مظاهر تشديد أحكام المسؤولية العقدية.

ويقصد بها ذلك الاتفاق الذي يقضي باعتبار المدين مسؤولا في الحالات التي يفترض ألا يعتبر كذلك، وهي تلك الحالات التي ينشأ فيها الضرر عن سبب لا يد للمدين فيه فيكون المدين معنيا قانونيا من هذه المسؤولية كحالة الحادث المفاجئ أو الخطأ الصادر من العير أو من المضرور، ومن مظاهر التشديد إعتبار الأعمال البسيطة والتافهة نوعا من الخطأ الذي يسأل عنه المدين<sup>2</sup>.

والاتفاق على تشديد الضمان يفسر لمصلحة المؤجر على أن هذا الاتفاق لا يكون له أثر فيما يتعلق بالعيوب الخفية التي كان المؤجر وحده يعلم بوجودها وقت العقد لكنه تعمد إخفائها عن المستأجر وبذلك في هذه الحالة بعد المؤجر سي النية ويبطل الإتفاق، إلا أنه يجوز التشديد من أحكام هذا الضمان.

### 2- تخفيف أحكام المسؤولية العقدية.

باعتبار أنه لا يجوز الإتفاق على التشديد من أحكام المسؤولية العقدية فإنه يجوز أيضا الاتفاق على تخفيفها.

<sup>1</sup> بن عامر خير الدين، الشروط المعدلة للمسؤولية العقدية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج-البويرة، 2018، ص 41.

<sup>2</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 108.

### أ- المقصود بشرط التخفيف لأحكام المسؤولية العقدية.

تم تعريف الشرط المخفف بأنه الشرط الذي يتفق عليه الأطراف فيتم الاتفاق بين طرفي العقد على حصر مسؤولية المدين في جزء منها فقط، ويختلف شرط الإعفاء عن الشرط المخفف من ناحية الكمية والنسبة والمقدار، فالتخفيف تكون فيه المسؤولية قليلة ولكن في الإعفاء تكون منعدمة ومن ضمن صور التخفيف للمسؤولية الإتفاق على التخفيف من تدرج الالتزام من تحقيق نتيجة إلى بذل عناية أو التخفيف من درجة العناية اللازمة<sup>1</sup>.

فالشرط المخفف يتمثل في البند الذي يرد في العقد أو في اتفاق منفصل يتم بموجبه التخفيف من مسؤولية المدين وذلك من خلال حصرها في جزء من المسؤولية فتكون بذلك حالة إعفاء جزئي من المسؤولية<sup>2</sup>.

### ب- مظاهر الاتفاق على تخفيف أحكام المسؤولية العقدية.

أجاز المشرع الجزائري شرط التخفيف من المسؤولية العقدية فقد يرد هذا الأخير على التقييد في شرط الخطأ أو نوع الضرر القابل للتعويض أو مدى الإلتزام بذلك عكس ما تقضي به القواعد العامة للمسؤولية العقدية<sup>3</sup>.

فيجوز الاتفاق مثلا على إنقاص مدة التقادم ومن ثم فإنه يعمل على إسقاط الإلتزام بالتعويض في مدة يقوم الطرفان بتحديددها مسبقا، كما يجوز الاتفاق على التخفيف من درجة العناية المطلوبة في إلتزام المدين التي تتمثل في القواعد العامة بعناية الرجل العادي وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى المادة 127 من ق. م. ج وبالتالي يمكن الإتفاق على جعل الإلتزام بالعناية المطلوبة هي أقل حرصا من عناية الرجل العادي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بن عامر خير الدين، المرجع السابق، ص 9-13-14.

<sup>2</sup> أحمد سليم فريز نصر، الشرط المعدل للمسؤولية العقدية في القانون المدني المصري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية- نابلس فلسطين، ص 36.

<sup>3</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 109.

<sup>4</sup> بن عامر خير الدين، مرجع سابق، ص 8.

تنص الفقرة الأولى من المادة 127 من ق. م. ج: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض الضرر ما يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك"<sup>1</sup>.

### 3- الإعفاء من أحكام المسؤولية العقدية.

ومن ضمن الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية العقدية نجد الإعفاء منها ومن ثم سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف شرط الإعفاء ومظاهر الإعفاء للمسؤولية العقدية.

#### أ- تعريف شرط الإعفاء من أحكام المسؤولية العقدية.

يقصد بشرط الإعفاء ذلك الشرط الذي من شأنه أن يرفع المسؤولية من قبل المدين أو هو ذلك الاتفاق على إعفاء المدين من التعويض عن الفعل الضار، وكما تم تعريفه على أنه ذلك الاتفاق الذي يتم بين طرفين على أنه في حالة وقوع ضرر أحد منهما فإنه لا يقوم بتحمل المسؤولية<sup>2</sup>.

كما تم تعريفه أيضا على أنه ذلك الاتفاق الذي يراد به تعديل آثار المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالعقد أو الذي يقوم عن قيام بعمل غير مشروع بالإعفاء من المسؤولية عن المدين، وبالتالي ما هو إلا بند يرد في عقد أو باتفاق منفصل يعني بموجبه الدائن مدينه مسبقا من المسؤولية التي قد تترتب في ذمة هذا الأخير فيكون إعفاء تاما جراء عدم التنفيذ لإلتزامه<sup>3</sup>.

#### ب- مظاهر الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية العقدية.

يجوز الإتفاق على الإعفاء من المسؤولية العقدية مسبقا بين الدائن والمدين فيعفي المدين من المسؤولية في حالة عدم تنفيذ إلتزامه أو قام بتنفيذه تنفيذا معيبا أو تنفيذا ناقصا وغيرها من الحالات، إلا أنه لا يجوز الإتفاق على الإعفاء من المسؤولية العقدية في حالة ما إذا ورد غش لتهرب أحد طرفي العقد من إلتزامه<sup>4</sup>.

تنص المادة 183 من ق. م. ج: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، وتطبق في هذه الحالة المواد 176 إلى 181"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> القانون 07-05، مرجع سابق.

<sup>2</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 85.

<sup>3</sup> أحمد سليم فريز نصره، المرجع السابق، ص 34-35.

<sup>4</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 109-110.

<sup>5</sup> القانون رقم 07-05، مرجع سابق.

ومن ثم وفقا لهذا النص فإنه يجوز الاتفاق على تحديد المسؤولية العقدية من خلال إضافة شرط خاص في العقد يتم فيه تحديد مقدار التعويض الواجب دفعه للدائن في حالة الإخلال بالإلتزام العقدي. من مزايا الإعفاء من المسؤولية أنها تخفف من وطأة المسؤولية وشدتها على الأفراد في ظل التطورات الحديثة التي أدت إلى اتساع من مسؤولية الأفراد، ويتم إدراج الإعفاء من المسؤولية لعدة أسباب منها أنه قد يكون الإعفاء منها شرطا لقبول المدين للمتعاقد، إلا أنه هناك جانب من الفقه يشير إلى أن الإتفاق على الإعفاء من المسؤولية العقدية مخالف للنظام العام<sup>1</sup>.

ومن ثم فإن المشرع الجزائري منح للأطراف المتعاقدة الحرية في تحديد أثر العقد بالزيادة أو النقصان وحتى في إسقاط الضمان ويكون له القوة الإلزامية التي تلزم الأطراف به كون ذلك راجع إلى أن أحكام ضمان العيب الخفي أحكام لا تتعلق بالنظام العام<sup>2</sup>.

وبناء على ما سبق فإنه يجوز للأطراف المتعاقدة في أي نوع من العقود بيع أو إيجار جاز لأطرافه الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية العقدية فيه على إثر مبدأ حرية التعاقد وحرية تحديد آثار العقد بينهما وذلك وفقا لما قرره القانون.

### ثانيا: الاتفاقات المرتبطة بتعديل أحكام ضمان العيب الخفي.

يجوز الاتفاق بين كل من المستأجر والمؤجر على تعديل أحكام ضمان العيب الخفي كون أن قواعد هذا الأخير ليست من النظام العام، فيجوز الإتفاق على مخالفتها وذلك إما بالإعفاء منها أو التخفيف والتشديد فيها، ومن ثم سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة قواعد تعديل أحكام ضمان العيب الخفي وذلك من خلال دراسة الفروع التالية:

من ضمن الإتفاقات المعدلة لأحكام التزام المؤجر بضمان العيب الخفي نجد الاتفاق على شرط التشديد لهذه الأحكام ومنه سنتطرق في هذا الفرع إلى المقصود من هذا الشرط ومظاهر هذا الاتفاق.

<sup>1</sup> ناصر متعب بنيه الخرينج، الإتفاق في الإعفاء من التعويض في القانون المدني الكويتي-دراسة مقارنة مع القانون الأردني، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2010، ص 53-54.

<sup>2</sup> شرقي علي، ضمان العيب الخفي في المبيع وفقا للقانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج-البويرة، 2014-2015، ص 43.

## 1- المقصود بشرط التشديد من أحكام ضمان المؤجر للعيب الخفي.

يجوز الاتفاق على تشديد المؤجر لضمان العيب الخفي وزيادة موجب الضمان مع أنه صعب الحصول ونادراً في الحياة العملية إلا أنه ممكن الحدوث فقد يتفق أطراف العقد على زيادة الضمان في عقد الإيجار المدني<sup>1</sup>.

فللمستأجر أن يشترط على المؤجر بأن يضمن جميع العيوب التي ممكن أن تطرأ أثناء مدة الإيجار في فترة الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي يكون المؤجر مسؤولاً عن تعويض جميع الأضرار التي تنجم عن وجود العيب حتى ولو كان جاهلاً بوجوده، ومنه فإن الشرط الذي يعدل أحكام ضمان العيب بالتشديد لا يجوز التوسع في تفسيره ضد المؤجر<sup>2</sup>.

باعتبار أن أحكام إلزام المؤجر بضمان العيوب الخفية المستمد قواعدها من ضمان العيوب الخفية في عقد البيع وكون أنها تعد أحكام مكملة ومفسرة لإرادة المتعاقدين كل من المؤجر والمستأجر، فإنه يجوز الاتفاق على تعديل هذه الأحكام، نجد المشرع المصري أورد في المادة 576 من ق. م. م عبارة كل هذا ما لم يقضي الإتفاق بغيره فبالتالي نجده فإنه سمح بالاتفاق على تعديل تلك الأحكام<sup>3</sup>.

## 2- أمثلة الاتفاق على التشديد من أحكام ضمان المؤجر للعيب الخفي.

ومن أمثلة الإتفاقات الموسعة من أحكام ضمان العيب الخفي في المبيع الإتفاق على إطالة المدة اللازمة لرفع دعوى الضمان إلى أكثر من سنة من تاريخ التسليم وفق ما جاء ضمن أحكام الضمان القانوني لعيوب المبيع الخفية، وحالة إتفاق البائع والمشتري على عدم سقوط حق هذا الأخير في رفع دعوى الضمان في الحالة التي يتأخر فيها عن إخطار البائع بالعيب وهي إتفاقات ممكن القياس عليها بالنسبة لتعديل أحكام الضمان في عقد الإيجار<sup>4</sup>.

ومن أمثلة الإتفاق على تشديد أحكام ضمان العيب الخفي في عقد الإيجار كأن ينص العقد على مسؤولية المؤجر عن العيب ولو لم يكن مؤثراً أو خفياً أو مع علم المستأجر به<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مروان كركبي، العقود المسماة البيع، المقايضة، الإيجار الوكالة (دراسة مقارنة)، دون ناشر، الطبعة 2، 1994، ص 265.

<sup>2</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 116-117.

<sup>3</sup> محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة البيع التأمين (الضمان) الإيجار دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، لبنان، 2013، ص 897.

<sup>4</sup> سعدي فتيحة، الإتفاقات المعدلة لأحكام الضمان القانوني، حوليات كلية الحقوق، جامعة وهران، العدد 3، 2011، ص 10.

<sup>5</sup> سعيد مبارك وطه الملاحوش، مرجع سابق، ص 284.

ومن ضمن الأمثلة كذلك نجد اتفاق الأطراف على أن يضمن المؤجر كل العيوب الموجودة في العين المؤجرة ولو كانت تلك العيوب ظاهرة أو أن يقوم بضمان ذلك العيب الذي لا ينقص من الإنتفاع بالعين المؤجرة نقصانا معتبرا<sup>1</sup>.

**ثالثا: تخفيف أحكام إلزام المؤجر بضمان العيب الخفي.**

من أهم الإلتزامات التي يترتبها عقد الإيجار المدني إلزام المؤجر بضمان العيب الخفي لحق المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة المستمد أحكامه من ضمان العيوب الخفية في عقد البيع الذي يقع على عاتق البائع ضمان العيب الخفي الذي قد يظهر على الشيء المبيع، إلا أنه قد يرغب المتعاقدان في تعديل أحكام ضمان العيب الخفي بخلاف ما هو مقرر شرعا وذلك إما بتخفيف الضمان أو إسقاطه وعليه مثله في العيب الخفي في عقد الإيجار المدني<sup>2</sup>.

**1- المقصود بشرط التخفيف من أحكام ضمن المؤجر للعيب الخفي.**

يكون للمستأجر والمؤجر الاتفاق على التخفيف من أحكام ضمان العيوب الخفية ومن ثم لا يكون المؤجر ملزما إتجاه المستأجر عند ظهور العيب الخفي وهو ما نص عليه المشرع.

تنص الفقرة الثانية من المادة 490 من ق. م. ج على ما يلي: "ويطّل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب الخفية إذا أخفاها المؤجر غشا"<sup>3</sup>.

ومن خلال نص المادة يتضح أنه يجوز الاتفاق على التخفيف من أحكام الضمان بأن يشترط على المستأجر مثلا عدم ضمان العيوب الخفية التي تظهر في العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار أو التسليم كما يجوز الإشتراط أن لا يتحمل المؤجر تكاليف إصلاح العيب عند ظهوره فينتفي له خيار فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار والتعويض<sup>4</sup>.

ومن ثم للمؤجر الاتفاق مع المستأجر على التخفيف من أحكام ضمان العيب الخفي والالتزام به من قبل المؤجر وذلك على أساس حريتهم في التعاقد وحرية تحديد آثار العقد وفقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

<sup>1</sup> سعيد عبد السلام، الوجيز في العقود المسماة، الجزء الثاني عقد الإيجار، مطبعة حمادة الحديثة، الطبعة الأولى، 1992، ص 255.

<sup>2</sup> عماري إبراهيم، (البيع بإشتراط البراءة من العيب في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منصة إلكترونية للنشر الإلكتروني للمجلات العلمية الجزائرية، 2009/7/1، ص 29-38.

<sup>3</sup> القانون رقم 05-07، مرجع سابق.

<sup>4</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 274.

## 2- أمثلة الاتفاق على التخفيف من أحكام ضمان المؤجر للعيب الخفي.

يجوز للطرفين الاتفاق على تخفيف من ضمان العيب الخفي ومن الأمثلة الدالة على ذلك كأن يشترط المؤجر عدم إلتزامه بالتعويض أو عدم تحمل مسؤوليته العيوب التي توجد في ملحقات العين المؤجرة<sup>1</sup>. ومنه يجوز الإتفاق على التخفيف من أحكام ضمان المؤجر للعيب الخفي كأن يقوم المستأجر بالإشتراط بعدم ضمان المؤجر للعيوب التي تظهر في العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار وبذلك لا يضمن المؤجر إلا العيب القديم دون الحديث أي يضمن إلا العيب الذي كان وقت التسليم للعين المؤجرة<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: حقوق المستأجر المترتبة على ضمان العيب الخفي.

عند اكتشاف المستأجر لوجود العيب الخفي يكون له بذلك اللجوء إلى إلتزام المؤجر بضمان ذلك العيب وذلك إما بطلب التنفيذ العيني لإلتزامه أي إصلاح العيب على نفقة المؤجر أو له المطالبة بإنقاص بدل الإيجار، وكذا له اللجوء إلى فسخ عقد الإيجار لإخلال الانتفاع بالعين المؤجرة وله التعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء وجود العيب الخفي، وستتطرق إلى هذه الجزاءات المقررة على عاتق المؤجر وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري من خلال ما يلي:

### أولاً: التنفيذ العيني

من بين الجزاءات المقررة على عاتق المؤجر طلب المستأجر للتنفيذ العيني للإلتزام وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري وبذلك ستتطرق إلى كيفية مطالبة المؤجر للتنفيذ العيني للإلتزامه.

## 1- إصلاح العيب الخفي.

نص المادة 164 من ق. م. ج على ما يلي: "يجبر المدين بعد إعذاره طبقا للمادتين 180 و181 على تنفيذ إلتزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا"<sup>3</sup>.

فيتضح من خلال هذه المادة أنه يكون للدائن المطالبة بالتنفيذ العيني في حالة ما إذا لم يقيم الطرف الآخر بتنفيذ إلتزامه إلا أن ذلك لا يتم إلا إذا توفرت مجموعة من الشروط ومنها الإعذار.

<sup>1</sup> سعيد مبارك وطه الملاحوش، المرجع السابق، ص 284.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 274.

<sup>3</sup> القانون 07-05، مرجع سابق.

ويقصد بالإعذار تنبيه المدين بالوفاء بالتزامه ويعد إجراء ضروري في التنفيذ العيني كون أن المدين إذا لم يتم بالتنفيذ بعد الأجل المحدد فإنه لا يكون مسؤولاً، إذ أن سكوت الدائن يعد قبول ورضا منه على ذلك ويكون الإعذار وفقاً لما نصت عليه المادة 180 و 181 من ق. م. ج.<sup>1</sup>

ومن ضمن الشروط الواجب توفرها أن يكون التنفيذ العيني ممكناً، أما إذا كان التنفيذ مستحيلًا يجب أن تكون الإستحالة راجعة إلى سبب أجنبي أي ليس للمدين علاقة فيه، كما يجب أن لا يكون التنفيذ يهدد المدين بخسارة جسيمة وتقدير جسامته ذلك يرجع للقاضي.<sup>2</sup>

وفي حالة إذا ما كان التنفيذ العيني للالتزام يلزمه بتدخله الشخصي بعمل يتصل بشخصه، فلا يكون للدائن المطالبة بالتنفيذ العيني للالتزام كون ذلك فيه مساس لحريته الشخصية وبالتالي فهو شرط من شروط الإلتزام بالتنفيذ العيني.<sup>3</sup>

ومن ثم إذا ما توفرت شروط التنفيذ العيني السابق ذكرها يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني لإلتزامه بضمان العيب الخفي وذلك بأن يقوم المؤجر بإصلاح العيب على نفقته أو يقوم المستأجر بإصلاح العيب الخفي بنفسه لكن على نفقة المؤجر بترخيص وإذن من القاضي أو دون ترخيص إذا كانت تلك الإصلاحات مستعجلة أو بسيطة.<sup>4</sup>

فإذا تحققت شروط العيب أو تخلف الصفة جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني وذلك بإصلاح العيب في الشيء المأجور دون أن يطالب بفسخ العقد على أن يكون هذا الإصلاح ممكناً أي لا يكلف نفقات باهظة.<sup>5</sup>

في حالة وجود العيب الخفي فإنه يمكن للمستأجر طلب التنفيذ العيني ليس فقط بإصلاح العيب الخفي بل حتى باستبدال الشيء المعيب بآخر سليم أو يقوم بالإصلاح على نفقة المؤجر ويكون التنفيذ العيني إما من قبل المؤجر أو المستأجر نفسه.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، أحكام الالتزام النظرية العامة للالتزامات القانون المدني الجزائري، القسم الثاني، دار الكتاب الحديث، (دون طبعة)، القاهرة، 1424هـ/2004م، ص 22.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 22-23-25.

<sup>3</sup> أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، النظرية العامة للالتزام أحكام الإلتزام والإثبات، الجزء الأول أحكام الإلتزام، دون ناشر، دون طبعة، 2008، ص 9.

<sup>4</sup> عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، 2003، الإسكندرية، ص 312، 313.

<sup>5</sup> أسعد دياب، المرجع السابق، ص 482-483.

<sup>6</sup> لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 84.

وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من نص المادة 489 بقولها: "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر"<sup>1</sup>.

## 2- شروط إصلاح العيب الخفي.

لطلب المستأجر إصلاح العيب الخفي لا بد من ألا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات جسيمة مكلفة لا تتناسب مع الأجرة (بدل الإيجار) كما لو كان هذا الإصلاح يقتضي إعادة البناء من جديد أو القيام بأعمال تكلف مصروفات باهظة<sup>2</sup>.

ومن شروط طلب إصلاح العيب الخفي أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر عندما ينكشف عيب بالعين المؤجرة فإذا لم يتم المستأجر بالإخطار كان مقصرا وتحمل تبعة ذلك. وعند إصلاح المستأجر للعيب الخفي على نفقة المؤجر من الضروري إعدار هذا الأخير وذلك إلا في الحالات المستعجلة أو يقوم باستصدار ترخيص من القضاء بإجراء الإصلاح، وذلك إذا كانت الإصلاحات غير مستعجلة<sup>3</sup>.

لقد نص المشرع الفرنسي على ضرورة ضمان البائع للعيب الخفي في حالة وجوده وكان هذا العيب من شأنه أن يجعل الشيء المبيع غير صالح للإستعمال الذي وجد من أجله أو يقلل منه، ويكون أن قواعد ضمان المؤجر للعيوب الخفية مستمدة من قواعده المنصوصة في عقد البيع فإن وجد هذا العيب إلترزم البائع أو المؤجر بضمانه.

La garantie des vices cachés va poser des difficultés d'application d'ordre pratique qui ne feront que confirmer les difficultés d'application du droit civil, aux termes de l'article 1641 du code civil : «le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendu qui la rendent impropre à l'aurait pas acquise ou, n'en aurait qu'un moindre prix s'il les avait connus»<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> القانون 07-05، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 313.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 272.

<sup>4</sup> Samuel berrebi, les difficultés relatives a la cession de droits sociaux, mémoire, paris,

2012/2013 ; p43-44.

ومنه فإن التنفيذ العيني جزاء يتقرر على المؤجر لضمان حق المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وإصلاح العيب الموجود في العيب المؤجرة إذا ما توفرت الشروط اللازمة لإصلاحه.

ثانياً: إنقاص بدل الإيجار.

الأجرة هي ذلك المال الذي يقوم المستأجر بالالتزام بإعطائه للمؤجر في مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة أي الإنتفاع بالشيء المأجور، فالأجرة محل إلتزام المستأجر فتعد ضرورية ولا بد من وجودها في عقد الإيجار<sup>1</sup>. ومن ثم عند إخلال المؤجر بإلتزامه بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة كان للمستأجر طلب إنقاص الأجرة، وستنظر هنا إلى تحديد هذا الجزاء المقرر في حق المؤجر من خلال الآتي:

### 1- المطالبة بإنقاص الأجرة كجزاء للمؤجر.

تقوم الأجرة في عقد الإيجار بتوفر مجموعة من الشروط أولاً تحديد الأجرة بالاتفاق فيجب أن تكون الأجرة مقدرة أو قابلة للتقدير، والأجرة قد تكون نقداً أو عملاً يقدمه المستأجر كإصلاحات يقوم بها في العين المؤجرة أو تحسينات معينة فلا بد من تحديدها كما يجب أن يكون العمل ممكناً وغير مستحيلاً إستحالة مطلقة<sup>2</sup>.

ويجب أن تكون الأجرة مشروعة غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة. كما يجب أن تكون جدية وحقيقية أي لا يكون المتعاقدان قد قصد إخفاء إتفاق آخر ينطوي تحت هذا العقد لأنه في هذه الحالة تعتبر الأجرة صورية لا يلتزم المستأجر بدفعها<sup>3</sup>.

ويتم دفع الأجرة حسب الكيفية التي يتم الاتفاق عليه بين طرفي العقد أي بين كل من المؤجر والمستأجر أما عبء إثبات دفع الأجرة يقع على عاتق المستأجر ويكون الإثبات بكافة الوسائل التي أقرها المشرع وهو ما جاء في نص المادة 499 من ق. م. ج<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 158-159.

<sup>2</sup> أخضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور- الجلفة، 2016/2017، ص 16.

<sup>3</sup> زروقي خديجة، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران- وهران، 2012/2013، ص 119-120.

<sup>4</sup> بهاء الدين مدود ومحمد أمين قرماط، النظام القانوني لعقود الإيجار في السكن العمومي الإيجاري، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2014/2015، ص 54.

والأجرة تعد ركن من أركان العقد ومن ثم من ضمن الحقوق المترتبة للمستأجر في مواجهة المؤجر لضمان العيب الخفي أن يطلب بإنقاص بدل الإيجار.

فتنص الفقرة الأولى من المادة 489: "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر"<sup>1</sup>.

المستأجر قد لا يلجأ إلى طلب فسخ عقد الإيجار أو التنفيذ الجبري إنما له المطالبة بإنقاص بدل الإيجار (الأجرة) بما يقابل النقص في الانتفاع وذلك إذا كان هذا النقص من الانتفاع بسبب العيب ليس على درجة من الجسامه<sup>2</sup>.

فيكون للمستأجر في حالة ما إذا أراد الإستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة على ما لها من عيب أن يطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص من إنتفاعه بالعين المؤجرة ثم تسري الأجرة الجديدة منذ تاريخ حدوث النقص في الإنتفاع<sup>3</sup>.

## 2- سلطة القاضي في قبول أو رفض طلب إنقاص الأجرة.

يكون للمستأجر في حالة ما إذا راغب في الاستمرار في الإنتفاع بالعين المؤجرة المطالبة بإنقاص الأجرة وذلك بنفس القدر الذي نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة، وفي حالة ما إذا قضى بإنقاص الإيجار يكون من تاريخ حصول النقص بالانتفاع بسبب العيب أو من وقت ظهور العيب<sup>4</sup>.

إلا أن مع ذلك للمحكمة السلطة التقديرية في قبول رفض طلب إنقاص الأجرة، ولها أن تمهل المؤجر بإعطائه فرصة ومهلة ليقوم بالإصلاح وإزالة العيوب، فإذا قضى للمستأجر بإنقاص بدل الإيجار تم إنقاصها من تاريخ حصول النقص في الإنتفاع بسبب العيب، فإذا كان العيب موجوداً وقت التعاقد يتم إنقاص الأجرة من وقت التعاقد.

<sup>1</sup> القانون رقم 07-05، مرجع سابق.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 432.

<sup>3</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 14.

<sup>4</sup> لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 84.

من وقت وجود العيب، وفي حالة إذا تم إصلاح العيب عادت الأجرة إلى أصلها من وقت إصلاح تلك العين<sup>1</sup>.

وفي حالة طلب المستأجر لفسخ العقد كان للقاضي سلطة تقديرية بعدم تقرير الفسخ وأن يكفي بإنقاص بدل الإيجار وذلك وفقا أو حسب درجة الإخلال بالانتفاع، وفي حالة إصلاح العيب أو إزالته عادت الأجرة إلى ما كانت عليه سابقا أي حسب إتفاق الأطراف سابقا وهو ما نصت عليه المادة 488 من ق.م. ج.<sup>2</sup>

حيث تنص المادة 488 من ق.م. ج: "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك. ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد"<sup>3</sup>.

### 3- أساس دعوى إنقاص بدل الإيجار.

تعددت الآراء الفقهية في تحديد الأساس القانوني الذي تقوم عليه هذه الدعوى، فذهب جانب من الفقه إلى القول أن دعوى إنقاص بدل الإيجار هي حق المستأجر في طلب إجراء تعديلات عن العقد وهي بذلك ليست بدعوى التعويض، إلا أنه تم توجيه عدة انتقادات لهذا الرأي كزن أن هذه الدعوى ليس لها أثر في تكوين العقد حيث يبقى العقد قائما بين طرفيه، في دعوى إنقاص بدل الإيجار نكون بصدد تبعة الهلاك وتحمل تبعة الهلاك لا يتضمن تعويض عن ذلك الهلاك بل يتم خصم قيمة أو نسبة الهلاك من بدل الإيجار (الأجرة).

وكما ذهب جانب آخر من الفقه إلى القول أن أساسها يقوم في تحمل تبعة عدم تنفيذ المؤجر لإلتزامه المتمثل في عدم تمكين المستأجر من الإنتفاع العادئ والكامل بالعين المؤجرة وبالتالي طلب التنفيذ للإلتزام من خلال التعويض.

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 432.

<sup>2</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 314.

<sup>3</sup> القانون 07-05، مرجع سابق.

إلا أن الرأي الراجح هو ذلك الذي يقر بأن دعوى إنقاص بدل الإيجار ما هي إلا دعوى إنقاص الأجرة فليست بدعوى من نوع خاص أو ذو طبيعة خاصة أو هي مختلفة عن غيرها من الدعاوي<sup>1</sup>.

وعلى إثر ما سبق فإن إنقاص بدل الإيجار يتقرر كحق للمستأجر عند وجود العيب الخفي الذي يشكل حماية له وجزاء للمؤجر عن عدم تنفيذ لإلتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ للعين المؤجرة وإن كان منح له هذا الحق إلا أن للقاضي سلطة تقديرية في تقريره.

### ثالثا: فسخ العقد.

من ضمن الحقوق المقررة للمستأجر لضمان حقه بالانتفاع بالعين المؤجرة إنتفاعا كاملا وهادئ مطالبته للمؤجر بفسخ عقد الإيجار في حالة إحلال هذا الأخير بإلتزامه بالانتفاع بالعين المؤجرة، كما يكون للمستأجر طلب التعويض عن ما يلحقه من أضرار جراء وجود العيب الخفي وذلك في حالة إذا كان المستأجر حسن النية أما إذا كان سيء النية على المؤجر إثبات سوء نية المستأجر كأن يكون على علم بوجود العيب الخفي من وقت التعاقد، وذلك من خلال ما يلي:

### 1-مطالبة المستأجر بفسخ عقد الإيجار.

فسخ العقد هو جزاء عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لالتزاماته الناشئة عن عقد ملزم لجانين، والفسخ أنواع قد يكون فسخ اتفاقي يرد باتفاق الطرفين أو يتقرر عن طريق القانون.

والفسخ أنواع من بينها الفسخ القضائي والفسخ الاتفاقي فنجد أن المشرع الجزائري أدرج استثناء من الأصل العام من خلاله يكون لأحد الأطراف المتعاقدة حل الرابطة العقدية بدون أن يقوم القاضي بالتدخل إلا في حالة وجود نزاع يستدعي عرضه عليه، لكن هذا لا يعني أنه ليس للقاضي السلطة فيه حيث يكون له تقرير الفسخ الاتفاقي ولكن ليس له سلطة في إنشائه<sup>2</sup>.

ومتى كان التنفيذ العيني غير ممكن أو رفض المؤجر القيام به بسبب نفقاته الباهظة والمكلفة فيجوز للمستأجر عندئذ بطلب فسخ عقد الإيجار لتحقق العيب الخفي في العين المؤجرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 98-99.

<sup>2</sup> جوهري سعيدة، سلطة القاضي في فسخ العقد، مذكرة ماستر في القانون عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج- البويرة، 2013/2012، ص 62.

<sup>3</sup> لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 84.

ومن ثم للمستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار المدني إذا لم يختار القيام بإصلاح العيب أو إزالته أو كانت تلك الإصلاحات تتطلب نفقات باهظة، وعند طلب المستأجر للفسخ للمؤجر فرصة إصلاح العيب الذي أستاذ عليه المستأجر في طلب الفسخ<sup>1</sup>.

إلا أنه قد لا يتم إصلاح العيب الخفي فقد تكون نفقات الإصلاح باهظة، أو لا يقوم المستأجر بالمطالبة بإصلاح العيب الخفي فعندئذ يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار<sup>2</sup>.

## 2- سلطة القاضي في قبول أو رفض فسخ عقد الإيجار.

للمستأجر إنهاء العلاقة القائمة بينه وبين المؤجر إذا رأى في الفسخ مصلحة غير أن القاضي قد لا يقضي بذلك إذا رأى أن فسخ العقد لا يتناسب مع نقص الانتفاع لضرته أي لعدم بلوغه حدا من الجسامة فيحكم بدل الفسخ بإنقاص الأجرة أو يمنح أجلا للمؤجر ليقوم فيه بإصلاح العيب الموجود في العين المؤجرة<sup>3</sup>.

وبالتالي للمحكمة سلطة تقديرية واسعة فلها إما القبول بالفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، وللمحكمة رفض الفسخ إذا كان إصلاح العيب ممكنا أو كان له إنقاص الأجرة الذي يكون كافيا لتغطية العيب الخفي الموجود في العين المؤجرة<sup>4</sup>.

إذا توفرت الشروط السابق ذكرها لا يؤدي ذلك إلى فسخ العقد مباشرة بل يكون للقاضي وفقا لأحكام نص المادة 119 من ق. م. ج سلطة تقديرية في تقرير الفسخ فيتقرر بذلك الفسخ القضائي أي أنه يجوز للمتعاقدين طبقا للمادة 120 من ق. م. ج الإتفاق على الفسخ وهو ما يسمى بالفسخ الاتفاقي مما يقيد سلطة القاضي بالشرط الفاسخ<sup>5</sup>.

نص المادة 119 من ق. م. ج: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

<sup>1</sup> بوخالفة رزيقة، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 432.

<sup>3</sup> هلال شعوة، مرجع سابق، ص 142.

<sup>4</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 432.

<sup>5</sup> مجيدي فتحي، الالتزامات، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2010/2009، ص 412-413.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما لا يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات<sup>1</sup>.

### 3- تعويض المستأجر لإخلال المؤجر بإلتزاماته بضمان العيب الخفي.

يكون للمستأجر تعويض عن الأضرار اللاحقة ب من جراء الإخلال المؤجر لإلتزامه، والتعويض أنواع فنجد التعويض العيني فهو إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الفعل الضار فهو يزيل الضرر الناشئ عنه كأن يقضي القاضي بهدم الحائط الذي بناه المسؤول فبسبب ضرارا للجار، أما التعويض النقدي وهو الصورة الغالبة للتعويض في مجال المسؤولية التقصيرية ويتمثل في المبلغ المالي الذي يقدره القاضي لجر الضرر الذي لحق بالمضور<sup>2</sup>.

وعلاوة على ما تقدم فإن للمستأجر الحق في طلب التعويض أيضا عن الأضرار التي أصابته من جراء وجود العيب سواء تلك التي أدت إلى حرمانه من الإنتفاع بالعين المؤجرة أو تلك التي أصابته في شخصه أو ماله بسبب العيب<sup>3</sup>.

فإن كان المستأجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو قام بطلب إنقاص الأجرة فإنه له أيضا علاوة على ذلك أن يقوم بطلب تعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان من الإنتفاع بالعين المؤجرة حيث إذا ما قام بفسخ العقد وقام بالانتقال إلى منزل جديد فيكون قد خسر ما قام به من إصلاحات لذلك المنزل ومصاريف الانتقال إلى منزل آخر فإنه له أن يطلب التعويض عن ذلك، وقد اشترط المشرع لإلزام المؤجر بالتعويض أن يكون عالما بوجود العيب وافترض فيع العلم ولم يكلف المستأجر بإثباته<sup>4</sup>.

وقد نصت الفقرة 2 من المادة 489 من ق. م. ج: "فإذا لحق بالمستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> القانون 07-05، مرجع سابق.

<sup>2</sup> بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الواقعة القانونية (الفعل الغير مشروع، الإثراء بلا سبب، والقانون)، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، 1999، ص 265-266.

<sup>3</sup> عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 235.

<sup>4</sup> عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 314-315.

<sup>5</sup> القانون رقم 07-05، مرجع سابق.

وبالتالي لا يلتزم المؤجر بالتعويض إلا إذا كان هذا الأخير سيء النية أي عالم بوجود العيب وإذا كان عالماً يلتزم بتعويض المنفعة التي حرم منها المستأجر وتعويض كل ضرر لحق بشخصه أو بماله<sup>1</sup>.

في حالة ما ترتب على وجود العيب الخفي حرمان المستأجر من الإنتفاع بالمأجور جاز لهذا الأخير طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار مع ضمان ما أصابه من ضرر على المستأجر إقامة الدليل على وجود العيب الخفي وإثباته كون أن المستأجر مدعا فالبينة تكون على من ادعى<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> لالوش سميرة، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 1999، ص 152.

خاتمة

## خاتمة:

ختاماً لمجمل ما احتوت عليه دراستنا فإنه يمكننا القول بأن عقد الايجار يعد من عقود المعاوضة الملزم لجانبين ألا وهما الطرف المؤجر والطرف المستأجر، وهو من العقود التي حظيت باهتمام الفقهاء الشرعيين والقانونيين ووضعو له شروطاً وأركاناً لتنظيمه وضبط أحكامه وقسموه تقسيماً عديدة باعتبارات مختلفة، وبموجب هذا الأخير يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء محل العقد وذلك بمقابل عوض معلوم يحصل عليه وبالتالي يكون المؤجر ملزماً بضمان جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً.

وتأسيساً على ذلك يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية سواء كانت فيه قبل انعقاد عقد الايجار ولم يطلع عليها المستأجر أو حدثت أثناء سريانه ويشترط في العيب أن يكون خفياً ومؤثراً، وطبقاً لذلك فإنه قد توصلنا إلى النتائج التالية:

1- أنه لا يضمن المؤجر عيوب الشيء المؤجرة التي كان يمكن التحقق منها بسهولة وذلك ما لم يكن قد صرح بعدم وجودها، كما لا يسأل عن أي ضمان إذا صرح للمستأجر بالعيوب أو اشترط المؤجر أنه يلتزم بأي ضمان.

2- أن العيب المؤثر لا يعد عيباً إلا إذا كان يمنع المستأجر من الاستفادة من الشيء المؤجر أو على الأقل يقلل من الاستفادة منه بكيفية لو علمها المستأجر لما أقبل على إبرام العقد، وصفة التأثير نسبية ومتغيرة في الزمان والمكان.

3- أما فيما يخص خلو العين المؤجرة من المواصفات المتفق عليها فإنه ووفقاً لذلك يجب أن يتوفر في الشيء المؤجر كل المواصفات المتفق عليها وإذا اختلف بعضها وكان تخلفها مؤثراً على الانتفاع ضمنه المؤجر.

4- إن اكتشاف العيب الخفي المؤثر في العين المؤجرة أو الشيء المؤجر ينتج عنه أن يكون هذا الأخير غير صالح للاستعمال في الغرض الذي أعد من أجله، ألا وهو الاخلال من المؤجر بتنفيذ التزاماته ومن هنا يحق للمستأجر طلب الفسخ بل ويحق له ابطال العقد لغلط جوهري إذا كان هذا العيب موجودا وقت انعقاد عقد الايجار، ولو علم به المستأجر لما قبل إبرام العقد.

# قائمة المراجع

## قائمة المصادر والمراجع:

### أولاً: الكتب:

1. أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، النظرية العامة للالتزام أحكام الإلتزام والإثبات، الجزء الأول أحكام الإلتزام، دون ناشر، دون طبعة، 2008.
2. آدم وهيب النداوي، شرح القانون المدني العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 1999.
3. أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة البيع- الإيجار- الوكالة، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، (دون طبعة)، لبنان، 2007.
4. أنور طلبة، عقد الإيجار، بدون طبعة، الإسكندرية، سنة 1999.
5. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الواقعة القانونية (الفعل الغير مشروع، الإثراء بلا سبب، والقانون)، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، 1999.
6. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية-الإيجار-المقاوله، مكتبة دار الثقافة، (دون طبعة)، الأردن، 1997.
7. رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، الإسكندرية، 1999.
8. رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، سنة 1996.
9. زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، 2016.
10. زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، (دون طبعة)، بيروت، (دون سنة).
11. زهدي يكن، عقد الإيجار، منشورات المكتبة العصرية، (دون طبعة)، بيروت، (دون سنة).
12. سعدي فتيحة، الإتفاقات المعدلة لأحكام الضمان القانوني، حوليات كلية الحقوق، جامعة وهران، العدد 3، 2011.
13. سعيد عبد السلام، الوجيز في العقود المسماة، الجزء الثاني عقد الإيجار، مطبعة حمادة الحديثة، الطبعة الأولى، 1992.
14. سعيد مبارك وطه الملاحويش وعبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة البيع الإيجار المقاوله، العاتك لصناعة الكتاب، (دون طبعة)، القاهرة، 2007/1428.

15. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني، منشأة المعارف بالإسكندرية سنة 2004 .
16. عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة للقانون المدني ووفقا لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية والتأجير التمويلي، منشأة المعارف، (دون طبعة)، الإسكندرية، 2004.
17. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس-العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، (دون طبعة)، بيروت، (دون سنة).
18. عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، المطبعة العربية الحديثة، الطبعة الثالثة، القاهرة، 1990.
19. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، (دون طبعة)، 2003، الإسكندرية.
20. علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2008.
21. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، بدون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2001.
22. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة، الطبعة الأولى، عمان، 2004.
23. فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام العقد الإدارة المنفردة، قصر الكتاب، (دون طبعة)، 2007/2006.
24. فريدة محمدي، عقد الإيجار، محاضرات سنة ثالثة، حقوق، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009.
25. لولو خيار غنيم، نظرية العقد، بيت الأفكار، (دون طبعة)، الجزائر، 2018.
26. محمد البوشواري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، (دون ناشر)، الطبعة الأولى، 2010.
27. محمد حسن قاسم، العقود المسماة ( البيع، التأمين -الإيجار)، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- سنة 2001.
28. محمد حسن قاسم، القانون المدني العقود المسماة البيع التأمين (الضمان) الإيجار دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، لبنان، 2013.
29. محمد صبري السعدي، أحكام الالتزام النظرية العامة للالتزامات القانون المدني الجزائري، القسم الثاني، دار الكتاب الحديث، (دون طبعة)، القاهرة، 1424هـ/2004م.

30. مروان كركبي، العقود المسماة البيع، المقايضة، الإيجار الوكالة (دراسة مقارنة)، دون ناشر، الطبعة 2، 1994.
31. مصطفى محمد الجمال، الموجز في احكام الايجار، الطبعة الأولى، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2002.
32. منذر الفضل، العقود المسماة البيع و الإيجار في ضوء الفقه الإسلامي و القوانين المدنية، بدون طبعة، سنة 1986.
33. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، (دون طبعة)، 2003.
34. نزيه كباره، العقود المسماة البيع- الإجارة- الوكالة- الكفالة، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، بيروت، 2010.

### ثانياً: الرسائل الجامعية:

#### أ- رسائل الدكتوراه:

35. حساني علي، الإطار القانوني للالتزام بالضمان في المنتوجات، دراية مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012.
36. زروقي حنين، التعويض عن الأضرار الناجمة عن ضمان العيوب الخفية، أطروحة دكتوراه في الحقوق قانون مدني معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم، الجزائر، 2018/2017.
37. سيار عز الدين، إلتزام المؤجر بالضمان في عقد الإيجار المدني، أطروحة دكتوراه في العلوم شعبة العلوم القانونية والإدارية قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة-بومرداس، 2019/2018.
38. هلال شعوة، الوجيز في عقد الإيجار في القانون المدني، دار جصور، الطبعة الأولى، الجزائر، 1431-2010.

#### ب- رسائل الماجستير:

39. أحمد سليم فريز نصره، الشرط المعدل للمسؤولية العقدية في القانون المدني المصري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية-نابلس فلسطين.

40. بلعابد سامي، ضمان المحترف لعيوب منتجاته في القانون المدني والقواعد العامة لحماية المستهلك في الجزائر، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري-قسنطينة، 2005.

41. بوخالفة رزيقة، آثار عقد الإيجار طبقا للقانون رقم 07-05، مذكرة ماجستير في الحقوق والعلوم السياسية عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة-بومرداس، 2013/2014.

42. حنان بنت محمد حسين جستنيه، أقسام العقود في الفقه الإسلامي، الجزء الثاني، رسالة ماجستير في الفقه، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية قسم الدراسات العليا الشرعية فرع الفقه وأصول شعبة الفقه، كلية الشريعة، 2013، 2014..

43. زروقي خديجة، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران- وهران، 2012/2013.

44. ناصر متعب بنيه الخرينج، الإلتفاق في الإعفاء من التعويض في القانون المدني الكويتي-دراسة مقارنة مع القانون الأردني، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2010.

### ج-مذكرات الماجستير:

45. تلمساني رزيقة، مذكرة تخرج ماستر بعنوان عقد الإيجار في إطار المرسوم التشريعي 93/03، السنة الجامعية 2010/2011.

### ثالثا: المجلات العلمية:

46. عماري إبراهيم، (البيع بإشترط البراءة من العيب في الفقه الإسلامي وتطبيقاته المعاصرة)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منصة إلكترونية للنشر الإلكتروني للمجلات العلمية الجزائرية، 2009/7/1.

47. لطيفة أمازوز، (انعكاسات التداخل بين مفهوم العيب وعدم المطابقة على نظام المسؤولية العقدية)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منصة إلكترونية للنشر الإلكتروني للمجلات الجزائرية، 2019/03/17.

### رابعا: محاضرات:

1. لالوش سميرة، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، الجزائر، 2016/2017.

2. مجيدي فتحي، الالتزامات، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2010/2009.

### خامسا: النصوص القانونية:

1. قانون رقم 07-05 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 31 المؤرخة في 13/05/2007.
2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن النشاط العقاري، المؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05-2015 المؤرخ في 13-05-2007.
3. المرسوم التنفيذي 64-69 رقم 1994 المؤرخ في 19-03-1994 - جريدة رسمية رقم 17 المؤرخة في 30-03-1994 المحدد لنموذج عقد الإيجار .

### سادسا: القرارات القضائية:

1. قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية ملف رقم 1235118، المؤرخ في 14/09/2017، قضية ح. م ضد الشركة ذات المسؤولية المحدودة، [www.elmouhami.com](http://www.elmouhami.com) ، 2017.

### المراجع باللغة الأجنبية:

1. Didier gobert et etienne montero, les obligations de conformité et de garantie des cives cachés en matière informatique : le contrat au secours des incertitudes légales et jurisprudentielles, revue ubiquité droit des technologies de l'information, n11/2002.
2. Samuel berrebi, les difficultés relatives a la cession de droits sociaux, mémoire, paris, 2012/2013.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات

كلمة شكر

اهداء

أ ..... مقدمة:

## الفصل الأول: الأحكام العامة في عقد الايجار

2..... المبحث الأول: ماهية عقد الايجار وأهم أركانه

2..... المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار وأهم خصائصه

2..... الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

2..... الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود المشابهة له

4..... الفرع الثالث : خصائص ومميزات عقد الايجار

6..... المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار

6..... الفرع الأول: التراضي

8..... الفرع الثاني: المحل

12..... الفرع الثالث: السبب

12..... الفرع الرابع: الشكلية

13..... المبحث الثاني: التزامات عقد الايجار

13..... المطلب الأول: التزامات المؤجر

13..... الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة

16..... الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة

22..... الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان عدم التعرض

24..... المطلب الثاني: التزامات المستأجر

24..... الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة

31..... الفرع الثاني: الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار

36..... الفرع الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار

## الفصل الثاني: النظام القانوني لضمان العيب الخفي في عقد الايجار

- المبحث الأول: ماهية ضمان العيب الخفي في عقد الايجار ..... 41
- المطلب الأول: مفهوم ضمان العيب الخفي وأهم مميزاته..... 41
- الفرع الأول: تعريف العيب الخفي ..... 41
- الفرع الثاني: مميزات ضمان العيب الخفي ..... 44
- المطلب الثاني: مميزات العيب الخفي وبعض الصور المشابهة له ..... 48
- الفرع الأول: تمييز العيب الخفي عن الغلط والتدليس..... 48
- الفرع الثاني: العيب الخفي والتعرض للمادي من الغير واتلاف العين المؤجرة..... 50
- المبحث الثاني: الآثار المترتبة على اخلال المؤجر بالتزاماته بضمان العيب الخفي ..... 53
- المطلب الأول: الاتجاهات الفقهية المؤسسة لضمان العيب الخفي والضوابط الموجبة لضمانه ... 53
- الفرع الثاني: الضوابط الموجبة لضمان العيب الخفي..... 57
- الفرع الأول: أن يكون عيبا خفيا مؤثرا..... 58
- المطلب الثاني: أحكام الالتزام بضمان العيب الخفي وحقوق المستأجر المترتبة على ذلك..... 63
- الفرع الأول: أحكام الالتزام بضمان العيب الخفي ..... 63
- الفرع الثاني: حقوق المستأجر المترتبة على ضمان العيب الخفي..... 70
- خاتمة: ..... 82
- قائمة المراجع ..... 83