



# جامعة ابن خلدون تيارت

ملحقة السوقر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري والشريعة الإسلامية

تحت إشراف الدكتورة:

- صافة خيرة

من إعداد الطالب:

- فقيه بخالد

### لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	استاذ محاضر ب	سنوسي علي
مشرفا مقررا	استاذ محاضر أ	صافة خيرة
عضوا مناقشا	استاذ محاضر ب	مبخوتي محمد

السنة الجامعية: 2019-2020



# إهداء

إلى والدي ووالدي أطل الله في عمرهما

الذنان أنا را أمام عيني شموع الأمل

أهدي رسالتي هذه رمزا للمحبة والوفاء

واعترافا مني بفضلهما علي

وإليكم يا من تزالون بجانبني ترقبون نجاحي وتقدمي

وتقدمون لي كل الوقت . . . . . وكل الدعم . . . . . وكل الحب . . . . .

إلى أخي وأخواتي إلى زوجتي وأبنائي

إلى أصدقائي وزملائي الأعزاء لهم جميعا أهدي عملي المتواضع هذا

مع المحبة والعرفان

# شكر وتقدير

الحمد لله الذي بعث فينا محمدا ﷺ هاديا وبشيرا، الحمد لله على ما أصبغ علينا من نعم ظاهرة

وباطنة، فلك الحمد يا رب كما ينبغي لجلالك وعظيم سلطانك .

أتقدم بخزبل الشكر والعرفان لمشرفتي الفاضلة **الدكتورة صافية خميرة** لتفضلها بالإشراف

على هذه الرسالة، وما بذلته معي من جهد وإرشاد، ولما منحتني من علمها ووقتها طوال إعداد

هذه الرسالة حتى بدت كما هي عليه، فلها مني كل الشكر والتقدير والإحترام .

كما أتقدم بالشكر وخزبل العرفان للسادة الأفاضل أعضاء اللجنة المناقشة الموقرين لما

سيبدونه من مقترحات قيمة تهدف إلى تصويبها والإرتقاء بها جزاكم الله جميعا عني كل

خير وسدد على طريق الحق خطاكم

## قائمة المختصرات

- ج.ر: الجريدة الرسمية.
- ق.أ.ج: قانون الأسرة الجزائري.
- ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.
- د.ب.ن: دون بلد النشر.
- ط: الطبعة.
- د.ط: دون طبعة.
- ص: الصفحة.
- هـ: هجري.
- م: ميلادي.
- ج: الجزء.

# مقدمة

العقد هو وسيلة للتعامل بين الأفراد، فكثرة حاجيات الإنسان وملكاته تحتم عليه أن يتعامل مع غيره عن طريق العقود المختلفة من بينها عقد الإيجار.

إذ يعد عقد الإيجار من العقود المسماة، فهو ينظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع وهما: طبقة الملاك المؤجرين وطبقة الملاك غير المستأجرين إذ يعتبر الإطار القانوني الذي يجمع بين هاتين الطائفتين على تعارض مصالحهما، هذا ما جعل المشرعون يسعون إلى تنظيمه، ويحاولون وضع توازن يحفظ لكل حق حقه.

فالشريعة الإسلامية الغراء تتمتع بقوانين عالية وسامية، تضمن السعادة الدنيوية والأخروية للإنسان في كل ما يعامل ويتعامل في حياته الإجتماعية مع بني نوعه، فيجب أن يتعرف على ما هو صحيح أو يصحح من الفاسد أو المفسد.

فقد بينت الشريعة الإسلامية كل ما يجب على المؤجر والمستأجر وما يحلل الاجارة ويحرمها، فالإيجار والاستئجار من الأعمال الأبدية في الحياة لسعة مصاديقها في المجتمع الإنساني ففي ذلك بذل فقهاؤنا الأعظم جهودهم الجبارة في بيان أحكام الاجارة وتبيينها جملة وتفصيلا في بحوثهم الإجتماعية ومؤلفاتهم القيمة.

أما المشرع الجزائري فقد نظم عقد الإيجار ووضع له أحكاما خاصة تتعرض بين الفينة والأخرى إلى المراجعة والتعديل، سواء بالتعزيز وإضافة نصوص جديدة أو بالإستغناء والإلغاء لنصوص قديمة.

وهذا ما يتضح جليا في التعديل الذي أدخله المشرع الجزائري من خلال القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني<sup>1</sup> بأحكام جديدة متعلقة بإنشاء وآثار انقضاء عقد الإيجار لعدم تناسب القواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار في ظل الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني<sup>2</sup> مع واقع المجتمع الجزائري.

وذلك ما سيلاحظه الدارس المستقصي في دراسة مقارنة للإيجار في ظل القانون الجزائري والشريعة الإسلامية.

أما فيما يخص أهمية الموضوع فيعد عقد الإيجار من أهم العقود في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، حيث حظيت بوفرة النصوص الشرعية في كافة جوانبها، ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء وخاصة في الفقه الإسلامي، ومصدر الاهتمام بهذا العقد له جوانب متعددة : دينية واقتصادية واجتماعية ولعل المهم هنا هو التركيز على الجانب الاقتصادي، ويرجع السبب في ذلك أن نشأة هذا العقد يقتضي وجود الطبقة التي تحتاج إلى السكن ولا تستطيع تملكه، وهذه الطبقة ظهرت في فترة لاحقة على ظهور عقدي البيع والمقايضة، حيث كانت العقود الأخيرة لازمة في التعامل بين فئات المجتمع القادرة .

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 مايو 2007م ، يعدل ويتمم القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد31.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م ، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975م ، ص 990.

كما يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة على الانتفاع بالشيء وأكثرها تداولاً بين الأشخاص، إذ تكمن الأهمية في تمكين غير القادرين على التملك من الانتفاع بما لا يملكون وللملاك استغلال أملاكهم.

ففي ما يخص أسباب اختيار الموضوع فهي أسباب ذاتية وأسباب موضوعية، فأما الأسباب الذاتية كون عقد الإيجار مرتبط بتخصصي بصفتي طالب ماستر تخصص قانون عقاري.

وأما الأسباب الموضوعية فإن عقد الإيجار يلعب دوراً مهماً في الجانب الاقتصادي والاجتماعي، وعليه من خلال الأهمية التي يحتلها عقد الإيجار في ضوء الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، يعتبر وسيلة تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الطبقة الضعيفة اقتصادياً في المجتمع من الحصول على محل أو مسكن يأويها، دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى.

كما أن عقد الإيجار هو أكثر العقود شيوعاً بين الناس، فقلما نجد شخصاً في المجتمع لا يكون مؤجراً أو مستأجراً، ولذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يجتمع على طائفتين: المؤجرين والمستأجرين، كلا من الطائفتين تدخل في علاقة مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمراً، مما قد يثير بعض المنازعات لذلك يعد عقد الإيجار الدستور المنظم لهذه العلاقات.

أما فيما يخص الإشكالية التي يثيرها هذا الموضوع تتجلى في:

إلى أي مدى ساهم عقد الإيجار في المعاملات الإيجارية بين القانون المدني الجزائري والشريعة

الإسلامية؟

المنهج المتبع للإجابة على هذه الإشكالية تم اتباع المنهج المقارن لملائمته لهذا الموضوع من خلال المقارنة بين المواد القانونية وأراء الفقهاء في الشريعة الإسلامية.

لمعالجة هذا الموضوع سيتم اتباع خطة البحث التالية التي تقتضي تقسيمه إلى فصلين حيث سيتم تناول مفهوم عقد الإيجار في ظل القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية (الفصل الأول) بينما التطرق لآثار عقد الإيجار في ظل القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية (الفصل الثاني).

# الفصل الأول:

مفهوم عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري

والشريعة الإسلامية

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، لما له من دور هام في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على مر الزمان والتشريعات، وأكثرها تعاملًا بين الناس بعد عقد البيع التي خصها المشرع الجزائري كباقي نظرائه بنصوص عديدة، تناولت إن لم نقل كل جوانب هذا العقد.

فقد تناول المشرع الجزائري ضمن التقنين المدني<sup>1</sup> بموجب الأمر 75-58، من نص المادة 467 إلى 537 من القانون المدني<sup>2</sup> إضافة إلى المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>3</sup>، حيث راعى المشرع مصلحة المستأجر، وهذا بفرض تشجيع الاستثمار في مجال عقار ما.

أما بعد التعديل وبموجب قانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني<sup>4</sup> الذي ألغى المواد من 470 إلى 575 من القانون المدني المتعلقة بالأجرة من حيث الطبيعة والقيمة، وكذا مدة الإيجار لأنها واجبة التحديد وإلا كان العقد باطلا، ومنه لا مجال للمنازعة حولها، كما ألغى التنبيه بالإخلاء حيث المادة 475 المتضمنة التجديد الضمني للإيجار وحق البقاء واسترجاع الأمكنة.

كما اهتم فقهاء الفقه الإسلامي بعقد الاجارة، وتعددت لديهم تعريفاته، واختلفت في الألفاظ المستخدمة فمنهم من نظر إلى الإيجار على أنه بيع منفعة، ونظر آخرون على أنه تمليك منفعة، أما فريق ثالث فنظر إليها على أنها عقد.

1 - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

2 - تم إلغاء العديد من تلك النصوص بموجب المرسوم التشريعي 93-03 بموجبه القانون 07-05.

3 - مرسوم تشريعي 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، ص 04.

4 - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

ومن هنا سيتم التوسع في عقد الإيجار وذلك بالتطرق إلى مفهومه في ظل القانون الجزائري

(المبحث الأول) ومفهومه في ظل الشريعة الإسلامية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري:

إن تحديد مفهوم الإيجار يفوق أهمية عن تحديد مفهوم العقود الأخرى، لما لهذا العقد من أوصاف فريدة تميزه عنها، لذلك سيفرد لهذا الموضوع مبحثا كاملا، يتم فيه التعريف بعقد الإيجار وخصائصه.

## المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار:

سيتم التطرق إلى تعريف عقد الإيجار وأهميته.

الفرع الأول: سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد الإيجار لغة واصطلاحا.

## أولا: تعريف الإيجار لغة:

الإيجار أو الاجارة لغة مأخوذة من مادة أَجَرَ، والأَجْرُ الجزاء على العمل، أو الثواب، ويقال:

الأُجْرَة، والاجارة، والأُجارة، أي ما أعطيت من أجر وهي أيضا الكراء.<sup>1</sup>

## ثانيا: تعريف عقد الإيجار اصطلاحا:

أما اصطلاحا، فهو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين

مدّة محددة لقاء بدل أجر معلوم، وهذا الأجر إما أن يكون نقودا أو تقديم أي عمل آخر وهذا هو

نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

أما في الفرع الثاني فسيتم تناول أهمية عقد الإيجار من عدة جوانب، سواء كانت اقتصادية أو

اجتماعية أو قانونية.

<sup>1</sup> - سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، لطلبة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، 2014-2015، ص 03.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية، طبعة جديدة، 1997-1998، ص 03.

## الفرع الثاني: أهمية عقد الإيجار المدني:

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة، فهو وسيلة الأفراد في الحصول على منافع الأشياء التي يعجزون، أو لا يرغبون تملكها ولذلك فهو من أقدم العقود التي عرفها الفكر القانوني. وتتجلى أهميته فيما يلي:

## أولاً: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية:

فمن الناحية الاجتماعية يعد الإيجار الأداة القانونية التي يتمكن غير القادر من خلالها من الحصول على مسكنه، إذ ليس في مقدور كل شخص أن يمتلك مسكنه، ولهذا يكون الإيجار هو وسيلة إشباع تلك الحاجة الأساسية.

كما أن الإيجار قد يكون وسيلة توفير مصدر الرزق لشخص، فلا شك أن جانباً كبيراً من أهل الريف يعتمدون في أرزاقهم عن إيجار الأرض الزراعية المملوكة لغيرهم والعيش من فائض ثمارها. كما أن التأجير يوفر للمهني أو الحرفي المكان المناسب لممارسة نشاطه وبالتالي الحصول على الرزق.<sup>1</sup>

## ثانياً: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاقتصادية:

كما تكون لعقد الإيجار أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية، فأصحاب الثروات قد يعجزون عن استثمارها بأنفسهم، فيلجؤون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها لتحقيق الربح ذلك عن طريق عقد الإيجار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، العقود المسماة ( المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص 207.

<sup>2</sup> - رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2010، ص 251.

## ثالثاً: أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية:

فتظهر أهمية الإيجار من الناحية القانونية في انتشار هذا العقد بين الأفراد، وهذا ما يجعل احتمالات المنازعات الناشئة عنه كثيرة، وكون الإيجار يجعل المؤجر والمستأجر على اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما قد يثير المنازعات.<sup>1</sup>

مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته، وهذا يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليهم في معاملاتهم.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود:

للإيجار دور هام في المجتمع على جميع النواحي، الاجتماعية والاقتصادية والقانونية، كما ينفرد بخصائص تميزه عن غيره من العقود فيما يلي:

## الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار:

من خلال التعريفات السابقة للإيجار، يمكن تلخيص خصائص عقد الإيجار فيما يأتي:

<sup>1</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000م، ص 25.

<sup>2</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، المرجع نفسه، ص 25.

## أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي:

لقد اتجه القانون المدني شيئاً فشيئاً إلى جعل عقد الإيجار عقداً شكلياً، بينما كان عقداً رضائياً لا يشترط لانعقاده شكل خاص،<sup>1</sup> حيث نجد أن المادة 467 مكرر من القانون المدني تنص على أنه: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً"<sup>2</sup>.

غني عن البيان أن هذه الكتابة ركن ينعقد بها الإيجار، لأن المشرع رتب عن تخلفها البطلان، يكفي أن تكون الكتابة عرفية إذا لم تشترط الرسمية عند تحريرها عقود الإيجار.<sup>3</sup>

## ثانياً: عقد الإيجار عقد معاوضة:

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فكل من طرفيه يأخذ مقابل ما يعطي، فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابل المنفعة التي يستفيد بها المستأجر، والمستأجر يستفيد من منفعة العين المؤجرة في مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر.

وعلى ذلك يختلف عقد الإيجار عن عقد العارية حيث نجد أن المعير يترك منفعة الشيء للمستعير بلا عوض.<sup>4</sup>

1 - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010م، ص 14.

2 - الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني.

3 - هلال شعوة، مرجع نفسه، ص 14.

4 - رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار ( الأحكام العامة في الإيجار)، منشأة المعارف الإسكندرية، 1996م، ص

## ثالثا: عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين:

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين حيث يولد التزامات متقابلة تقع على كل من أطرافه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبإجراء الإصلاحات الضرورية في العين، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة وبإجراء الترميمات التأجيرية، وترتبط إلتزامات الطرفين ارتباطا بحيث لو أبطل إلتزام أحدهما أو انقضى بطل إلتزام الآخر وانقضى كذلك.

وطالما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإنه يخضع لقواعد الفسخ إذا أحل أحد أطرافه بالتزام من إلتزاماته.<sup>1</sup>

## رابعا: عقد الإيجار من العقود الزمنية:

يعتبر عقد الإيجار من عقود المدة حيث يعد الزمن عنصرا جوهريا فيه، ذلك لأن إلتزامات المؤجر تمتد طوال مدة الإيجار ولا يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلا ظل منتفعا بالشيء المؤجر، فالأجرة في مقابل الانتفاع.<sup>2</sup>

لذلك نجد عقد الإيجار يختلف عن العقود الفورية التنفيذ التي لا يلعب فيها الزمن دورا جوهريا، وعنصر الزمن لا يمكن فصله عن عنصر المنفعة أو عنصر الأجرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 30-31.

<sup>2</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 05.

**خامسا: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك:**

هو عقد يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك، وذلك لأنه لا يخول للمستأجر الانتفاع بالشيء ورده إلى صاحبة عقب انتهاء مدة الانتفاع، ولا يستقيم ذلك إذا كان شيء من الأشياء التي تستهلك بمجرد استعمالها، فإذا كان الشيء من الأشياء القابلة للاستهلاك، فالعقد عليه لا يكون إيجارا وإنما يعد بيعا.<sup>1</sup>

**سادسا: عقد الإيجار يرد على منفعة الشيء دون ملكيته:**

عقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة الشيء دون ملكيته بخلاف عقد البيع، فالمستأجر لا يملك الشيء المؤجر وإنما ينتفع به مدة محددة يعود بعدها الشيء إلى المؤجر.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود:**

لعقد الإيجار عدة خصائص تميزه عن غيره من العقود أهمها:

**أولا: التمييز بين عقد الإيجار وعقد البيع:**

معيار التمييز بين العقدين في أن الإيجار يرد على منفعة العين المؤجرة، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين، مدة معينة لقاء أجر معلوم. أما في عقد البيع فإن العنصر الأساسي فيه هو نقل ملكية الشيء أو حق مالي إلى مشتري.<sup>3</sup>

1 - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 31.

2 - رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص 31-32.

3 - رمضان أبو السعود، المرجع نفسه، ص 49.

**ثانيا: التمييز بين عقد الإيجار وعقد العارية**

العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيء قابل للاستهلاك يستعيره بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال.

فعقد العارية كعقد الإيجار كلاهما يرد على منفعة لشيء، دون ملكيته، إلا أن الانتفاع في

الإيجار يكون بمقابل بينما تبرعيا في العارية.<sup>1</sup>

**ثالثا: تمييز بين عقد الإيجار وعقد الوديعة:**

يختلف الإيجار عن الوديعة في أن المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة والمودع عنده لا ينتفع بالعين المودعة، فلا يدفع أجرا بل من الجائز أن المودع هو الذي يدفع الأجر، كما أن مسؤولية المودع عنده أخف من مسؤولية المستأجر، ويلزم المودع عنده برد العين إلى المودع بمجرد طلبه ولو لم ينقض الأجل، أما المستأجر فلا يرد العين إلا بعد انقضاء مدة الإيجار، ويشترك المودع عنده المستأجر في أنه إذا تصرف أي منها في العين بدون إذن المالك، اعتبر مبددا.<sup>2</sup>

**رابعا: تمييز بين عقد الإيجار وعقد الوكالة:**

الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل فالوكيل يعمل لحساب موكله، ومحل الوكالة هو عمل قانوني.

<sup>1</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 675.

<sup>2</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 15.

أما في الإيجار فالمستأجر لا يعمل لحساب المؤجر، ومحل عمله مادي ولذلك قلما يثور اللبس

بين الوكالة والإيجار.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: أركان عقد الإيجار:

لكي ينعقد الإيجار صحيحا مرتبا لآثاره القانونية، يجب أن تتوفر أركانه مثل باقي العقود وهي: الرضا، المحل والسبب بالإضافة إلى الشكل الذي يجب أن يفرغ الطرفان إلى اتفاقهما فيه، ومن خلال دراستنا هذه سنتعرض إلى هذه الأركان وذلك كالآتي:

### الفرع الأول: التراضي في عقد الإيجار:

ينعقد عقد الإيجار بتراضي طرفيه وتطابق إرادتهما، بحيث يصدر الإيجاب من أحدهما ويقابله القبول من الآخر، ويجب أن تتجه إرادتهما إلى إبرام عقد الإيجار لا غيره، ويكون محله عين معينة، وأن يتفقا على الأجرة والمدة التي يسري بها العقد، بالإضافة إلى وجوب أن تكون إرادتهما سليمة خالية من العيوب.

### أولاً: شروط الانعقاد:

1. طرفا عقد الإيجار: يتمثل طرفا عقد الإيجار في المؤجر والمستأجر:

أ- المؤجر: يملك حق الإيجار الطوائف التالية:

- من له حق ملكية الشيء.

- من له حق الانتفاع يمكن له أن يبرم عقد الإيجار إلا أن هذا الحق مؤقت وليس دائم كحق

الملكية وعليه فإن مدة الإيجار يجب ألا تتجاوز مدة الانتفاع وهذا حسب المادة 469 ق.م.ج.

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 91.

- من له حق إدارة الشيء، يمكن له هذا الحق أن يبرم عقد الإيجار لمدة لا تفوق ثلاث سنوات ويمكن أن تمتد هذه المدة بترخيص من القاضي وهذا حسب المادة 468 ق.م.ج.
  - من له صفة الولي على القاصر المالك للشيء حسب نص المادة 88 ق.أ.ج.
  - من له حق شخصي يتمتع بموجب عقد إيجار وهذا ما نصت عليه المادة 505 ق.م.ج.<sup>1</sup>
- ب- المستأجر: هو من له حق الاستئجار، فيكون لكل شخص أهلا للوفاء بالتزامات هذا العقد وخاصة الالتزام بدفع الأجرة، كل هذا مالم يوجد نص يمنع أو يقيد حق الشخص في الاستئجار.

## 2. شروط الصحة في التراضي:

يجب توفر شروط الصحة وسلامة عقد الإيجار وهي:

أ- الأهلية: وهي نوعان:

أ<sub>1</sub> - أهلية التأجير:

عقد الإيجار يحقق للمستأجر الاستعمال بالعين المؤجرة دون أن تخرج هذه العين من ذمة

صاحبها إذ يظل مالكا لها، لذا فالأهلية مطلوبة 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 ثلاث سنوات فيجوز للقاصر القيام بها، أما

الايجازات التي تزيد عن هذه المدة فتعتبر من أعمال الإدارة الدائرة بين النفع والضرر وتكون قابلة

للإبطال إذا قام بها القاصر.

<sup>1</sup> - جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، ط1، دار طليطلة، 1432هـ/2011م ص 34.

كما أن للولي الوصي أن يؤجر العين لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات<sup>1</sup> وفقا للمادة 468 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني التي تنص على أن "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك"، إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تنخفض المدة إلى ثلاث سنوات.<sup>2</sup>

## أ2- أهلية الاستئجار:

إذا كانت المسألة في ظل القانون المدني قبل تعديل 2007 لا تثير إشكالا لأن الإيجار كان دائما لمصلحة المستأجر، وكان المشرع مصلحة المستأجر أكثر من مصلحة المؤجر، وكان للمتعاقدين الحق في المنازعة في الأجرة، وفقا للمادة 472 من القانون المدني الملغاة بالقانون رقم 05-07 المعدل والمتمم، أصبحت لا تطبق على الإيجارات اللاحقة لصدور المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.<sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي، عقد الإيجار، محاضرات سنة ثالثة حقوق، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009م، ص 01.

<sup>2</sup> - المادة 468 من القانون 05-07 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتضمن النشاط العقاري.

أما إذا كانت الأجرة المدفوعة اقتطاعا من ثمار العين المؤجرة فالإيجار يعد عملا من أعمال الإدارة ويكون صحيحا إذا أبرم لمدة ثلاث سنوات المنصوص عليها من المادة 468 من قانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

### ب- خال من العيوب:

يكون التراضي في عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس، أو إكراه أو استغلال، كما في سائر العقود وبالتالي يكون قابل للإبطال من طرف من تعيب إرادته ونبين فيما يلي تطبيقات الغلط في عقد الإيجار وحكم الغبن والاستغلال في الاستئجار.

### ب1 - الغلط في عقد الإيجار المدني:

قد يقع الغلط في عقد الإيجار إما في الشخص المستأجر أو في العين المؤجرة.

### ب2- الغلط في الشخص المستأجر:

إذا وقع الغلط في الشخص المتعاقد مستأجرا كان أو مؤجرا، فالقاعدة أنه لا يؤثر في صحة العقد فالمؤجر يستوي لديه ان يكون اجر شخص او لآخر مادام يريد اداره العين المؤجرة، أما إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر فإن الغلط في شخص مستأجر يبطل عقد الإيجار.<sup>1</sup>

فإن كان الغلط الصفة المستأجر أو في مهنته الأصل أيضا أنه لا يفسد الرضا ولكن إذا كانت هذه الصفة الجوهرية ملحوظة عند التعاقد وما كان للمؤجر أن يقبل الإيجار إلا بتوافق تلك الصفة في

<sup>1</sup> - رمضان جمال كمال، شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، د.ب.ن 2001م،

المستأجر، وكان الأخير يعلم ذلك أو كان من السهل عليها أن يتبينه فإن مثل هذا الغلط يؤدي إلى إبطال العقد.

وقد يقع الغلط في المحل، أي في العين المؤجرة فإذا كان الغلط قد انصب على ذاته المحل، عُدَّ العقد باطلاً، أما إذا وقع الغلط في صفة جوهرية في العين المؤجرة كانت محل اعتبار عند التعاقد، كان الإيجار قابلاً للإبطال، أما إذا كانت الصفة غير جوهرية فلا تؤثر في الصحة العقد.<sup>1</sup>

### ب3- الغبن والاستغلال:

أما الغبن أي عدم التعادل المادي في الالتزامات فالأصل أنه لا يؤثر في صحة الإيجار ولكن إذا كانت الأجرة تافهة وصورية فإن العقد يبطل باعتباره عقد إيجار، ولكن إذا اقترن الغبن باستغلال أحد الطرفين للآخر فإن العقد يكون باطلاً للاستغلال.

أما الإكراه فيندر وقوعه في العمل، ويخضع الإيجار للقواعد العامة في هذا الشأن<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المحل:

إن محل عقد الإيجار هو عملية قانونية مفادها تمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة أو الشيء المؤجر لقاء أجر معلومة، ومعنى ذلك أن محل العقد هنا مزدوج فهو بالنسبة للمؤجر يتمثل في منفعة الشيء المؤجر، وهذه المنفعة تقاس بالمدة وهو بالنسبة للمستأجر يتمثل في الأجرة، وهي الأخرى تقاس بالمدة.

<sup>1</sup> - رمضان أبو سعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 176-177.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 67.

ومعنى ذلك أن محل الإيجار يتمثل في ثلاث عناصر: تمكين الانتفاع بالشيء المؤجر، الأجرة

والمدة.

**أولاً: الشيء المؤجر:**

طبقاً للقواعد العامة يجوز تأجير أي شيء بشرط أن يكون هذا الشيء موجوداً أو قابلاً للوجود، معينا أو قابلاً للتعيين، وأن يكون قابلاً للتعامل فيه، وأخيراً أن يكون من الأشياء غير القابلة للاستهلاك.

**1- أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود:**

يجب أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد، فإذا لم يكن الشيء المأجور موجوداً، وقع العقد باطلاً لانعدام المحل، ولكن إذا كان الشيء المراد استئجاره وقت إبرام العقد غير موجود لكنه ممكن الوجود في المستقبل يكون صحيحاً.

أما إذا أجر شخص دار ظن أنها موجودة وهي غير موجودة، أو أجر المستأجر حقه من الباطن ثم تبين أن الإيجار الأصلي باطل فليس له حق يؤجره، كان هذا الإيجار باطلاً في جميع هذه الأحوال لانعدام المحل، كما يمكن أن يكون الشيء المؤجر موجوداً لكنه هلك هلاكاً كلياً قبل إبرام العقد يعد هذا الإيجار باطلاً لانعدام المحل، كاحتراق العين المؤجرة قبل الإيجار.

كما يبطل الإيجار في الجزء الذي هلك هلاكاً جزئياً ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي، ويبطل

الإيجار في حالة إذا تبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 128-129.

## 2- أن يكون الشيء المؤجر معينا أو قابلا للتعين:

يجب أن يكون الشيء المؤجر معينا تعيينا كافيا، ويكون معينا بالذات أو النوع بحسب الاتفاق، فإيجار مسكن مثلا ينبغي تعيينه بذاته بتحديد اسم الشارع، رقم المنزل، ورقم المسكن داخل المنزل<sup>1</sup>.

وإذا لم يكن الشيء معين بذاته وجب تعيينه بنوعه وذلك بذكر نوعه ومقداره، ويكفي أن يعين الشيء بنوعه فقط، إذا تضمن العقد الأسس ما يمكن من تعيين مقداره فيما بعد، ففي هذه الحالة لا يكون محل الالتزام معينا وإنما قابلا للتعين.<sup>2</sup>

أما في حاله عدم تعيين الشيء المؤجر، ولم يكن قابلا للتعين يعد عقد الإيجار باطلا.

## 3- أن يكون الشيء المؤجر قابلا للتعامل فيه:

يجب أن يكون شيء مؤجر يصلح ويصح تعامل فيه، أما في حالة خروج الشيء المؤجر عن هذه القاعدة، إما بطبيعته أو للغرض المعد له، فلا يكون محلا لعقد الإيجار، كما هو الحال أيضا إذا كان التعامل فيه غير مشروع.<sup>3</sup>

## 4- يجب أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك:

بما أن عقد الإيجار وارد على منفعة، بالتالي يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، وبهذا وجب أن يكون الشيء المؤجر ليس من الأشياء القابلة للاستهلاك.

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 72.

<sup>2</sup> - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 740.

<sup>3</sup> - نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 2003م، ص 232.

## ثانيا: المدة:

عقد الإيجار من العقود الزمنية، لذلك الزمن يعتبر عنصرا جوهريا، فلا يمكن تصور عقد الإيجار منفصلا عن الزمن، بحيث به تتحدد المنفعة والأجرة وبالتالي تعتبر المدة شرط لا بد منه، كما لا يجوز أن يكون عقد الإيجار لمدة طويلة او مؤبدة وهذا ما جاءت به المادة 467 مكرر من ق.م.ج التي تنص على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

أي أن عقد الإيجار يفرغ في قالب رسمي مع وجوب تحديد مدة الإيجار في العقد، وجاء في نص المادة 468 ق.م.ج على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى 3 سنوات".

## ثالثا: الأجرة:

الأجرة هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر لقاء انتفائه بالشيء المؤجر مدة زمنية محددة، وقد عرف المشرع الجزائري الأجرة من خلال المادة 498 من القانون المدني الجزائري حيث نصت "يجب على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة"، ويستشف من خلال هذه المادة أن الأجرة يدفعها المستأجر للمؤجر في الموعد الذي اتفقا عليه، فإذا لم يحدد الموعد، يكون الموعد حسب العرف المعمول به في المنطقة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم القانون المدني.

ولا لزوم أن تكون الأجرة مبلغا من النقود، وعلى ذلك يجوز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة، ويصبح ملكا للمؤجر عند نهاية الإيجار، أو ترميمات يقوم بها داخل العين المؤجرة مقابل الأجرة.<sup>1</sup>

أما فيما يخص كيفية تقدير الأجرة فيعود إلى طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) وهذا ما يتضح في نص المادة 467 / 2 من قانون المدني الجزائري على أنه "....يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو تقديم أي عمل آخر"<sup>2</sup>

ويجب أن تكون الأجرة جدية، فإذا كانت صورية بطل العقد، كما لا يعد إيجارا الإيجار المشتمل على أجرة تافهة، أما إذا كانت بخسة ففي هذه الحالة لا تؤثر في صحة العقد، فالأجرة يجب أن تكون حقيقية وغير تافهة لأن الأجرة التافهة هي التي لا تتناسب مع المنفعة التي سيحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة، فنكون أمام انعدام العقد، فدفعها أو عدم دفعها نفس الشيء، فلا ينعقد عقد الإيجار بهذه الأجرة، ولكنه يتحول إلى عقد آخر كعقد العارية، أما المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري فقد رتب ابطال عقد الإيجار إذا تضمن هذا الأخير غبنا للمؤجر و هذا ما نصت عليه المادة من القانون المدني الجزائري " إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة م ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة لموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر وتبين أن المتعاقد

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 1996م، ص 245.

<sup>2</sup> - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم القانون المدني.

المغبون لم يبرم العقد إلا أن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيبا بينا أو هوى جامع جاز القاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو ينقص التزامات هذا المتعاقد<sup>1</sup>.

كما يجب أن تكون الأجرة مشروعة فلا يجوز أن تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة مثال ذلك انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل ذلك الانتفاع، الأجرة تشتغل في أغراض مخالفة للنظام والآداب العامة كالعقار والدعارة.

كما يجب أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعين<sup>2</sup> ويتم تحديد الأجرة بمبلغ معين أو بأقساط متساوية عن كل مدة معينة، وقد تدفع الأجرة إجماليا، أو بأقساط متتالية.

كما يجوز للأطراف الاتفاق على تعيين الأجرة مستقبلا بشرط أن تتجه إرادة الأطراف وبالأخص المستأجر الى دفع الأجرة جديا.

يعتبر ركن السبب عنصر جوهري في عقد الإيجار، إذ تخلفه يؤدي إلى بطلان هذا العقد، غير أن ما نلاحظه بخصوص هذا الركن هو أنه لا جديد يضاف على ما ذكرته القواعد العامة وهو كالاتي:

### الفرع الثالث: السبب:

يعرف السبب في العقود، بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإدارة تنشئ الالتزام، فهو الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه، ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية التي ينتظر جنيها طرفا العقد من تعاقدتهما، وللتفرقة بين المحل والسبب في العقل يقال أن الأول مادي أي بماذا

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 248-249.

التزم الطرفان، والثاني معنوي أي لماذا التزم الطرفان، فالسبب في عقد الإيجار يبدو إذا واضحا بالنسبة لكل طرف، فالمؤجر يرم العقد للاستفادة من سعر الايجار، والمستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة.<sup>1</sup>

أما فيما يخص الركن الرابع لعقد الإيجار هو ركن جديد أضافه المشرع الجزائري في ظل التعديل الأخير للقانون المدني وهو كالاتي:

### الفرع الرابع: الشكلية:

بصدور القانون 05-07 عدلت المادة 467 و أصبحت مكررة وجاء نصها كالتالي: " ينعقد الايجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا" وعليه الايجار بموجب هذا التعديل أصبح شكليا لا يكفي اتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبدل الايجار ومدته، بل يجب أن يفرغ هذا الاتفاق بشكل معين.

وهذه الشكلية ركن من أركان العقد يترتب على تخلفها البطلان، غير أن المشرع لم يسترد أن تكون الكتابة رسمية، بل يكفي أن يكون الاتفاق في محرر عرفي، وتضيف المادة 21 من المرسوم 03-93 المعدلة بأنه: " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد ايجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى ". كما يخضع عقد الايجار للتسجيل في مصلحة الضرائب وهذا التسجيل في حد ذاته يعطيه تاريخ ثابت.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، الجزائر، ط1، 2001، ص 27.

<sup>2</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 69-94، المؤرخ في 07 شوال عام 1414هـ الموافق لـ 19 مارس 1994م، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 03-93، ج ر، عدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994م.

وبهذه النصوص الجديدة إذا يكون المشرع الجزائري قد وضع حدا للغموض الذي كان يكتنف

النصوص المنظمة لعقد الإيجار خاصة في تلك المتعلقة بشكله.

بعد التطرق إلى مفهوم عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري كمبحث أول، سيتم تناول

مفهومه في ظل الشريعة الإسلامية كمبحث ثاني.

## المبحث الثاني: مفهوم عقد الإيجار في ظل الشريعة الإسلامية:

الإجارة من أنواع المكاسب المباحة والتي شملتها عدة آيات من القرآن الكريم والأحاديث

النبوية الشريفة وستعرض لبيان مفهوم الإجارة ومشروعيتها.

## المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار ومشروعيتها:

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف الإجارة لغة و شرعا بالإضافة إلى مشروعيتها

وأهميتها في المجتمع.

الفرع الأول: تعريف الإجارة: سيتم تناول تعريف الإجارة لغة وشرعا.

أولاً: لغة: الإجارة لغة مشتقة من الأجرة وفعّلها أَجَرَ، ولها معنيان:

الأول: الكراء على العمل أي ما أعطيت من أمر مقابل أداء عمل.

أما الثاني: فهو جبر العظم الكسير فيقال عنه: أجزت يده.

وناس يقولون: "أجزت يده، فهذان أصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء

يجبر بها حاله فيما لحقه من كد في عمله....."<sup>1</sup>

ثانياً: شرعا:

اختلفت تعريفات المذاهب للإجارة لفظا واتفقت معنا.

عرفها الفقهاء بأنها تمليك منفعة بعوض.

ويخص الملكية غالباً لفظ الإجارة بالعقد على منافع الآدمي وما يقبل الانتقال غير السفن والحيوان.

<sup>1</sup> - ابن فارس، أبو الحسين احمد، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، (مصر: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع عام 1399هـ - 1979م) مادة (أجر)، ج1، ص 62.

ويطلقون العقد على منافع الاراضي والدور والسكن والحيوانات لفظ (كراء) وقد قالوا:  
الاجارة والكراء شيء واحد في المعنى.

هذا تعريف موجز يكاد يجمع مقاصد الفقهاء من تعريفاتهم التي تدل على طبيعة الإجارة  
وبعض خصائصها.

تعريفها لدى المالكية: فهي عقد يفيد منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض غير ناشئ عن المنفعة.

أما الحنفية: هي عقد يفيد تمليك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة.

وعند الشافعية: هي عقد على منفعة معلومة مقصودة قابله للبدل والإباحة بعوض معلوم.

وعند الحنابلة: عقد على منفعة مباحة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: مشروعية عقد الإجارة:

تثبت مشروعية الإجارة بالأدلة من الكتاب والسنة والاجماع والمعقول وبيان ذلك فيما يلي:

أولاً: أدلة القرآن الكريم: وأدلتها من القرآن الكريم:

ما أنزله الله تعالى في محكم تنزيله حكاية عن سيدنا شعيب عليه السلام: "إِنِّي أُرِيدُ أَنْ

أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ"<sup>2</sup>، ودلالة الآية على جواز عقد

الايجار واضحة فلو لم يكن مشرعاً لما جاز لشعيب -عليه السلام- أن يستأجر موسى -عليه

السلام-.

<sup>1</sup> -عبد الستار أبو عدة، الإجارة، ط1، مجموعة دله البركة، د.ب.ن، 1419هـ-1998م، ص 09 - 10.

<sup>2</sup> - سورة القصص آية: 27.

ما قاله الله عز وجل حكاية عن سيدنا موسى للخضر -عليهما السلام-: "لَوْ شِئْتُمْ

لَأَتَّخَذْتُمْ عَلَيْهِ أَجْرًا<sup>1(77)</sup> ودلاله الآية على الجواز كما الآية السابقة، إذا لو لم يكن مشروعاً لما

جاز لموسى -عليه السلام- أن يطالب الخضر -عليه السلام- أخذ أجره لقاء إقامته الجدار.

قول الله عز وجل: "فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ<sup>2</sup>" يدل على جواز عقد الإيجار

فلو لم يكن مشروعاً لما أمر الله عز وجل الأزواج إعطاء زوجاتهم أجره لقاء الرضاعة.

قول الحق تبارك وتعالى: "وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا

سُخْرِيًّا<sup>3</sup>" أي مسخراً في العمل له بالأجرة.<sup>4</sup>

قول الحق تبارك وتعالى: "وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا

آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ<sup>5</sup>" أي أردتم إيتاءه لمن من الأجرة.<sup>6</sup>

ثانياً: من السنة الشريفة: ودليلها من السنة النبوية:

ما يدل على مشروعية الإجارة وتوضيح بعض أحكامها فثبت أن رسول الله -صلى الله عليه

وسلم- وأبا بكر استأجرا رجلا من بني الدليل هاديا، وروى البخاري عن أبي هريرة -رضي الله عنه-

1 - سورة الكهف، آية: 77.

2 - سورة الطلاق، آية: 06.

3 - سورة الزخرف، آية: 32.

4 - السيوطي: جلال الدين وجلال الدين المحلي، تفسير الجلالين عند تفسير الآية (32) من سورة الزخرف، القاهرة، دار الحديث، ط1، 1413هـ/1992م، ص 650.

5 - سورة البقرة، آية: 233.

6 - السيوطي: المرجع نفسه، عند تفسير الآية 233، من سورة البقرة، ص 50.

أن رسول الله -صلى الله عليه وسلم- قال: "قال الله عز وجل ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حراً فأكل ثمنه ورجل استأجر أجنبياً فاستوفى منه ولم يوفه أجره".

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " أعطوا الأجير حقه قبل أن يجف عرقه" والدليل أيضاً على جوازها أن الرسول - صلى الله عليه وسلم- " بعث والناس يؤاجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم فكان ذلك تقريراً منه، والتقرير أحد وجوه السنة.<sup>1</sup>

### ثالثاً: من الإجماع:

أما الإجماع: فإن الأمة أجمعت على ذلك حيث يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة -رضي الله عنهم- إلى يومنا هذا، من غير نكير، فلا يعبأ بخلافه، إذ هو خلاف الإجماع.

### رابعاً: القياس:

أما دليلها من القياس الاجارة وسيلة لتيسير على الناس في الحصول على ما يبتغونه من المنافع التي لا ملك لهم في أعيانها، فالحاجة إلى المنافع كل الحاجة إلى الأعيان، فالفقير محتاج إلى مال الغني والغني محتاج إلى عمل الفقير، ومراعاة حاجة الناس أصل في شرع العقود، فيشرع على وجه ترتفع به الحاجة ويكون موافقاً لأصل الشرع وهذه هي حكمة تشريعها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، الطبعة الأولى، 1417هـ- 1996م، ص 16.

<sup>2</sup> - شوري للاستشارات الشرعية، الشامل في الإجارة، ص 09.

## الفرع الثالث: أهمية الإجارة:

يعد عقد الإجارة من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصوص

الشرعية في كافة جوانبها، ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء في المجالات التالية:

## أولا: أهميتها من الناحية الاقتصادية:

للجانب الاقتصادي في عقد الإجارة اهتمام خاص، وعناية ملموسة عند الفقهاء، برز هذا

الاهتمام لديهم على ما يحققه من تكامل اقتصادي واجتماعي، ويمكن إدراك هذه الحقيقة من خلال

المعاني والأفكار الاقتصادية التي تشير إليها نصوصهم، وهو ما يبدو في العبارات و الاقتباسات التالية

نموذجا لذلك الاهتمام.

يقول علاء الدين الكاساني في بداية كتاب الإجارة والاستدلال على مشروعيتها (إن الله تعالى

إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة، لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة

يسكنها، أو أرض مملوكة يزرعها، أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن، ولا

باهبة، والإعارة، لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك، فيحتاج إلى الإجارة فجوّزت.....)<sup>1</sup>.

## ثانيا: أهميتها من الناحية الاجتماعية:

لا شك أن جواز الإجارة تحقق مصالح كثيرة للمؤجر المستأجر و للمجتمع، حيث الحاجة

ماسة إلى مشروعيتها، وأن مع منعها يترتب عليه حرج شديد يتنافى مع مقاصد الشريعة في رفع

<sup>1</sup> - عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، دراسة مقارنة، المعهد الإسلامي

للبحوث والتدريب، 1420هـ، جدة، ص 12.

الحرج حيث يقول الله تعالى: " ۞ يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ " <sup>1</sup>.

فالناس محتاجون إلى المنافع كحاجتهم إلى الأعيان، فالفقير محتاج إلى مال الغني والغني محتاج إلى عمل الفقير، فالمجتمع بصورة عامة محتاج إلى تبادل بين الأموال والأعمال والمنافع، وهذا لا يتحقق إلا من خلال عقد الإجارة. <sup>2</sup>

ثالثا: أهميتها من الناحية الدينية:

نظم الفقه الإسلامي الحقوق والواجبات بين كافة أطراف العقد في الإجارة، بطريقه عادلة متوازنة، تشجيع الثقة والاطمئنان، وتضمن الاستقرار في سوق العمل، فيتحقق ازدهار الحالة الاقتصادية ونمو المرافق الحضارية في المجتمع. <sup>3</sup>

المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة وتميزه عن العقود الأخرى في ظل الشريعة الإسلامية:

لعقد الإجارة دور مهم في المجتمع من عدة جوانب سواء كانت دينية أو اقتصادية أو اجتماعية، وكذلك يشتمل على خصائص تميزه عن غيره من العقود وهذا ما سنتطرق له.

الفرع الأول: خصائص الإجارة في ظل الشريعة الإسلامية:

من خلال تعريف عقد الإيجار في ظل الشريعة الإسلامية تتلخص لنا خصائصه فيما يلي:

أولا: عقد الإجارة عقد ملزم لطرفين:

ويقصد بالعقد الملزم لطرفين هو العقد الذي يرتب التزامات تبادلية في ذمة الطرفين، بحيث

<sup>1</sup> - سورة البقرة، الآية: 185.

<sup>2</sup> - علي محي الدين القرعة داغي، الإجارة على منافع الناس، بحث مقدم للدورة الثامنة للمجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث، باريس، جمادى الثانية / رجب 1429هـ / يوليو 2008م.

<sup>3</sup> - عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، المرجع السابق، ص13.

يكون كل منهما دائما من ناحية ومدينا من ناحية أخرى<sup>1</sup>.

### ثانيا: عقد الإجارة من عقود المعارضة:

عقد الإجارة يقوم على أساس المبادلة، المؤجر يقوم بتأجير مقابل الحصول على بدل الإجارة وفي المقابل فإن المستأجر المنتفع بالعقد يقوم باستخدام المأجور لتحقيق أغراضه والسعي إلى الربح.

### ثالثا: عقد الإجارة من العقود الزمنية:

هو عقد زمني لأنه يقع على المنفعة والزمن فيه عنصر جوهري لأنه هو الذي يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها.

### رابعا: عقد الإجارة من العقود التي ترد على الأشياء الغير القابلة للاستهلاك:

يكون الشيء غير قابل للاستهلاك إذا استعمل استعمالا متكررا دون أن يهلك بهذا الاستعمال، فعقد الإجارة ينشئ في ذمة المستأجر التزاما بضمان ما يلحق الشيء المؤجر من نقص أو تلف أو فقدان، ويرده إلى المؤجر عند انقضاء مدة الإيجار بالحالة التي تسلمه بها، إذا لا يمكن أن يرد عقد الإجارة على أشياء تهلك بالاستعمال.

### الفرع الثاني: تميز عقد الاجارة عن باقي العقود الأخرى:

يتميز عقد الاجارة في الشريعة الإسلامية عن باقي العقود الأخرى بما يلي:

<sup>1</sup> - السرحان عدنان و خاطر نوري ، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية ( الالتزامات)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، 2000م، ص 36.

**أولاً: تمييز عقد الإجارة عن عقد البيع:**

مع أن الإجارة من قبيل البيع فإنها تتميز بأن محلها بيع المنفعة لا العين، في حين عقود البيع كلها التعاقد فيها على العين، كما أن الإجارة تقبل التنجيز و الإضافة بينما البيوع لا تكون إلا منجزه. والإجارة لا يستوفي العقود عليه فيها وهو المنفعة دفعة واحدة ، كما أنه ليس كل ما يجوز إيجارته يجوز بيعه، إذ تجوز إجارة الحر لأن الإجارة فيه على عمل، بينما لا يجوز أن يباع لأنه ليس بمال.

**ثانياً: تمييز عقد الإجارة عن الإعارة:**

تفترق الإجارة عن الإعارة في أن الإجارة تملك منفعة بعوض، وأن الإعارة تملك منفعة بلا عوض، أو إباحة منفعة، على خلاف بين الفقهاء تفصيله في موطنه.

**ثالثاً: تمييز عقد الإجارة عن الجعالة:**

تفترق الإجارة عن الجعالة في أن الجعالة إجارة على منفعة مظنون حصولها، ولا ينتفع الجاعل بجزء من عمل العامل وإنما بتمام العمل، وأن الجعالة غير لازمة في الجملة.

**رابعاً: تمييز عقد الإجارة عن الاستصناع:**

تفترق الإجارة (في الأجير المشترك) عن عقد الاستصناع (الذي هو بيع عين شرط فيها العمل)، في أن الإجارة تكون العين فيها من المستأجر والعمل من الأجير، أما الاستصناع فالعين والعمل كلاهما من الصانع (الأجير).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الموسوعة الفقهية، الجزء الأول، أئمة - أجزاء، الطبعة الثانية، الكويت، 1404هـ/1984م، ص 253-254.

## المطلب الثالث: أنواع وأركان عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية:

لكي ينعقد عقد الإجارة لا بد من توافر أركانه وإلا عد لاغيا، وعقد الإجارة نوعان في

الشريعة الإسلامية، وهذا ما سيتم تناوله في هذا المطلب.

## الفرع الأول: أنواع عقد الإجارة:

للإجارة نوعان هما:

## أولاً: إجارة على المنافع:

أي أن المعقود عليه هو المنفعة كإجارة الدور والمنازل والحوانيت والضياع، والدواب للركوب والحمل

والثياب، والحلي للبس والأواني والظروف للاستعمال.

ويجوز العقد على المنافع المباحة، أما المنافع المحرمة كما عرفنا فلا تجوز الإجارة عليها، لأنها محرمة،

فلا يجوز أخذ العوض عليها، كالميتة والدم، وذلك باتفاق العلماء.<sup>1</sup>

## ثانياً: إجارة على الأعمال:

أي أن المعقود عليه هو العمل، والعمل هو ما يبذله الأجير من مهارات أو جهد لإنجاز

منفعة معينة مستقبلاً، وضابط المشروع منه: "كل عمل فيه منفعة، وكان عمله مباحاً فجائز الإجارة

فيه"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود، الجزء الرابع، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، دمشق، 2001م، ص 759.

<sup>2</sup> - ابن عبد البر، أبو عمر يوسف، كتاب الكافي في فقه أهل المدينة، ج2، الطبعة الثانية، (تحقيق محمد أحمد ولد ماديك الموريتاني)، (الرياض: مكتبة الرياض الحديثة، عام 1400هـ - 1980م)، ص 755.

وفي المقابل فإن "كل مالا يجوز للانسان أن يفعله فلا يجوز أن يؤجر نفسه على فعله، فإن فعل فلا أجره له في ذلك" <sup>1</sup>.

وعقد الإجارة الوارد على العمل، شائع بين أرباب الحرف والمهارات اليدوية، والفكرية، من صناع وأطباء ومهندسين ومعماريين ونسّاخ، وغيرهم ممن يحتاج المجتمع إلى خدماتهم. وهو عقد شائع أيضا في استخدام الآلات ووسائل النقل على اختلاف أنواعها، وتعدد وظائفها، والشخص المستأجر في مثل هذه العقود يسمى (أجيرا).<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: أركان عقد الإجارة:

للإجارة في الشريعة الإسلامية أربعة أركان هم كالتالي:

#### أولا: العاقدان (المؤجر والمستأجر):

ويشمل أطراف العقد (المؤجر والمستأجر) من له حق الإيجاب والقبول فيه.

تشتط أهلية العاقد، ومعنى الأهلية: صلاحية الشخص للإلزام والالتزام، بمعنى أن الشخص صالحا لأن تلزمه حقوق لغيره، وتثبت له حقوق قبل غيره، وصالحا لأن يلتزم بهذه الحقوق.

فإذا صار الشخص أهلا لثبوت الحقوق المشروعة له، وثبوت الحقوق المشروعة عليه، وأهلا لأن يلتزم بحقوق لينشئ أسبابها القولية، ويوجدتها، وكانت عنده الأهلية بجزأيتها، أو كان عنده ما

<sup>1</sup> - الخنشي محمد بن حارث، أصول الفتيا في الفقه على مذهب مالك، ج 3-4، تحقيق محمد المجذوب وزميله (تونس):

الدار العربية للكتاب، عام 1985م)، ص 146.

<sup>2</sup> - عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، المصدر السابق، ص 63.

يسمى في عرف الفقه أهلية الأداء.<sup>1</sup>

واشترطوا في العقود الشروط التالية:

1. **العقل:** يشترط في الأجير والمستأجر أن يكونا عاقلين، فلا تصح عقود المجنون، والصبي غير المميز، ومن زال عقله ولو لفترة قصيرة مادام العقد يجري في هذه الفترة، وقد جرى خلاف في عقود السكران، والراجح الظاهر هو أنها إذا كانت في حالة السكر التام فإنها غير صحيحة.<sup>2</sup>
2. **التمييز:** واكتفى جمهور الفقهاء الحنفية والمالكية، والحنابلة بأهلية الأداء الناقصة، وبالتالي أجازوا إجارة الصبي المميز نفسه إن كان مأذونا من وليه، وإن لم يكن مأذونا فيصبح العقد موقوفاً على الإجازة عند الحنفية، والراجح عند المالكية وأحمد في رواية، في حين ذهب المالكية في القول المرجوح، وأحمد في رواية إلى عدم صحة العقد وانعقاده، لأن الولاية شرط عندهم لصحة العقد، وذهب الشافعية والظاهرية إلى عدم صحة عقود الصبي ولو كان مميزاً.<sup>3</sup>
3. أن يتم العقد من مالك، أو وكيل، أو ناظر.
4. أن يتم العقد باختيار المتعاقدين، فإن وقع تحت إكراه بغير حق فالعقد باطل.<sup>4</sup>

1- أبو زهرة محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة 1996م، ص 272.

2- علي محي الدين القره داغي، المرجع السابق، ص 24.

3- علي محمد الدين القره داغي، المرجع نفسه، ص 25.

4- محمد بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن ادريس البهوتي الحنبلي، كشف القناع عن متن الاقناع، ج 3، عالم الكتب

بيروت- لبنان، 1422هـ/2001م، ص 151.

## ثانيا: الصيغة (الايجاب القبول):

هي الوسيلة التي يعبر العاقدان بها عن إرادتهما ورضاهما، لذلك لا بد أن تكون صريحة واضحة بذاتها، أو بالقرائن في الدلالة عن التعبير عما هو مقصود، كأجرني، وأكرني، ونحو ذلك سواء أضيفت إلى العين نحو:

أجرتك الدار و أكريتها، أو إلى النفع نحو: أجرتك نفع الدار، أو أكريتك نفعها.

ويشترط في الصيغة (الايجاب والقبول) ما يأتي:

1. تنجز الصيغة أي أن تكون الصيغة منجزة وهذا هو الأصل، ولكن قد يجوز أن تكون معلقة أو مضافة حسب الضوابط السابقة.

2. موافقة القبول للإيجاب في جميع جزئياته بأن يقبل ما أوجبه الطرف الأول، وإلا فإن غير فيعتبر إيجابا جديدا يحتاج إلى قبول الآخر، فلو قال الأجير: أجرتك شهريا بألف، فقال المستأجر: قبلته بخمسائة، لم ينعقد العقد إلا إذا كان داخلا في قوله وراضيا بطريق أولى، مثل أن يقول: أجرتك بألف فقال: قبلت بألف وخمسمائة أو نحو ذلك فهذا جائز، لأن الألف داخل في الألف وخمسمائة، ولأنه راض به بطريقه أولى.

3. اتصال القبول بالإيجاب في مجلس العقد، لأنه جامع المتفرقات إذا كانا حاضرين، أو في مجلس

العلم إن كانا غائبين.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - علي محي الدين القرعة داغي، المرجع السابق، ص 28.

## ثالثا: الأجرة:

هي ما يلتزم بها المستأجر عوضا عن المنفعة التي يمتلكها، وكل ما يصلح أن يكون ثمنا في البيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة، ويجب العلم بالأجر لقول النبي صلى الله عليه وسلم: " من استأجر أجيرا فليعلمه أجره " <sup>1</sup>.

## رابعا: المنفعة (العمل):

و هي الشيء المعقود عليه ويشترط فيها ما يأتي:

1. أن تكون متقومة أي لها قيمة في اعتبار الشرع فلا يصح استئجار كلب ولو للحراسة، إذا الكلب لا قيمة لعينه فكذلك المنفعة.

2. أن يكون المؤجر قادرا على تسليمها حسا أو شرعا وإلا فلا يصح، فالأول كاستئجار مغصوب لا يقدر على تسليمه واستئجار أعمى لحفظ المتاع وكذا أرض للزراعة لا ماء لها دائم ولا يكفيها المطر المعتاد، أما الثاني وهو العجز عن التسليم شرعا كاستئجار شخص لقطع سن صحيحة أو حائض لخدمة المسجد حيث إنها ممنوعة في المكث فيه شرعا.

3. أن تكون المنفعة معلومة فلا يصلح إيجار أحد هذين المنزلين، ويتحقق العلم في إجارة العين بالتعيين وفي إجارة الذمة بالوصف وما كان له منافع يجب بيان المراد منها.

4. أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة لا محرمة فلا تصح الإجارة مثلا على المعاصي. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> - شوري للاستشارات الشرعية، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> - محمد عبد العزيز حسن زيد، المرجع السابق، ص 17.

وفي خلاصة الفصل نصت المادة 467 من القانون المدني الجزائري على أن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، "وعند مقارنة بينها وبين مفهوم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي"، يتجلى واضحاً أن القانون الوضعي أغفل جانباً مهماً يظهر من قولهم في التعريف: (الانتفاع بالشيء)، فشيء كلمة نكرة، تفيد العموم، فأى شيء في القانون الوضعي يجوز استئجاره، بينما قيدت الشريعة بأن تكون المنفعة مما أباحتها وأجازته".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - نايف بن جمعان الجريدان، أحكام العقود المدنية دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، الرياض، 1435هـ/2014م، ص 147.

# الفصل الثاني:

آثار عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري

والشريعة الإسلامية

بعد التطرق إلى مفهوم عقد الإيجار سواء في القانون الجزائري أو الشريعة الإسلامية في الفصل الأول، وبيان خصائصه وأهميته بالإضافة إلى أركانه التي يجب أن تستوفي ليكون عقد الإيجار صحيحا، ومن خلال ما سبق عرضه يفهم أن لهذه العلاقة الإيجارية طرفين، ألا وهما المؤجر وهو من يضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر، وهذا الأخير (المستأجر) هو من ينتفع بهذا الشيء لقاء أجره يدفعها لصاحب العين لمدة معينة.

فعقد الإيجار إذا سواء في القانون أو الشريعة الإسلامية، يضع قانون العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويرسم التزامات كل منهما، غير أن هذه العلاقة التي تجمع بين الطرفين تولد آثارا تتمثل في جملة من الالتزامات تقع على عاتق كل منهما، حيث تترتب هذه الأخيرة (الآثار) بمجرد إبرام العقد. وهذا ما سيتم التطرق له في الفصل الثاني وهي آثار عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري والشريعة الإسلامية.

## المبحث الأول: آثار عقد الايجار في ظل القانون المدني الجزائري:

يقصد بآثار العقد، تلك الالتزامات التي يرتبها عند انفعاله مستوفيا شروطه القانونية، ولما كان الايجار من العقود الملزمة للجانبين، فإن آثاره تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، وكما سبق أن أشرنا فإن أحكام عقد الايجار كانت محل تعديل حديث بموجب القانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني<sup>1</sup>، وأن هذا تعديل قد مس جل النصوص المنظمة له، وتطبيق النظرية لسريان القانون من حيث الزمان، فإن الإيجارات المبرمة قبل التعديل تبقى خاضعة للقانون القديم الذي أبرمت في ظله، غير أن المشرع حدد مدة العمل بالنصوص السابقة بعشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون الجديد في الجديدة الرسمية.

وعلى ما تقدم، فإن آثار العقود التي أبرمت قبل التعديل تحكمها النصوص السابقة، أما التي أبرمت في ظل القانون المدني الحالي، فإن آثارها تخضع للنصوص الجديدة.<sup>2</sup>

## المطلب الأول: التزامات المؤجر:

يلتزم المؤجر بمجموعة من الالتزامات تؤدي بمجموعها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وتتلخص هذه الالتزامات في أربع التزامات رئيسية وهي:

## الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة:

إن أول التزامات العين المؤجرة اتجاه المستأجر هو تسليمه العين المؤجرة، وتكمن أهمية التسليم في كونه أول خطوة عن طريق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وقد نصت عليه المادتين 1/176 و

<sup>1</sup> - القانون 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 347.

478 من القانون المدني، يتضح من خلالها أنه على المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، ويختلف تحديد ما يلتزم المؤجر بتسليمه باختلاف طبيعة العين المؤجرة، فإذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات، كان على المؤجر أن يسلم الشيء المتعاقد عليه بعينه، ولا يمكنه تسليم شيء آخر ولو كان أفضل مما اتفق عليه، غير أنه إذا قبل المستأجر ذلك الشيء، عُد هذا بتحديد الالتزام ويخضع لأحكام التجديد.<sup>1</sup>

إذ أن الالتزام بالتسليم التزام مركب يشمل عدة عناصر لا يكون قد تم دون توفرها جميعاً، وهذه العناصر هي ما سيتم تناوله والمتمثلة في:

#### أولاً: زمان ومكان نفقات التسليم:

بالنسبة لزمان التسليم يتم في الوقت الذي حدده المتعاقدان، فإذا لم يحدد وقت ما فإن العرف هو الذي يحدد وقت التسليم، وإذا لم يوجد عرف محدد يجب أن يكون التسليم فوراً، حتى ولو كانت العين مشغولة وعلى المؤجر في هذه الحالة إخلاؤها.

أما مكان التسليم فيكون في المكان الذي اتفق عليه الطرفين، وإذا لم يوجد اتفاق ففي محل وجود العين المؤجرة وقت العقد.

<sup>1</sup> - دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام بالقانون المدني الجزائري، طبعة مزيّدة ومنفتحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004م، ص 91.

ومصاريف التسليم تكون على المؤجر، لأنه هو المدين بهذا الالتزام، أما إذا اتفق المتعاقدان

على غير ذلك، فيتبع ما اتفق عليه هذا بالنسبة لمصاريف التسليم.<sup>1</sup>

**ثانيا: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم:**

طبقا للمبادئ العامة، فإنه إذا لم يقم المؤجر بالتزامه بالتسليم تسليما صحيحا،<sup>2</sup> فللمستأجر

الخيار بين طلب تنفيذ الالتزام عينا أو فسخ العقد، وله أن يطلب تعويضات عن الضرر الذي أصابه

شريطة ألا يكون راجعا إلى خطأ المؤجر أو إلى قوة قاهرة.

**الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة:**

من العناصر الجوهرية لعقد الايجار التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، يعتبر التزام

المؤجر بتعهد صيانة العين، حق للمؤجر طوال سريان العقد، ويتحمل بموجب القانون أعمال الصيانة

العادية، التي يجب عليه القيام بها دون حاجة إلى اعداره من طرف المستأجر<sup>3</sup> ، وهذا ما جعل المشرع

يفرض عليه هذا الالتزام والذي سيتم تناوله فيما يلي:

**أولا: محل التزام المؤجر بالصيانة:**

تنص المادة 01/479 من ق.م.ج على أنه: " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على

الحالة التي كانت عليها وقت التسليم".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بو حازم ليلي، عجيسي سعيدة، عقد الايجار في التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد

الرحمن ميرة، بجاية، 2001-2002م، ص 33.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 242.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 242.

<sup>4</sup> - قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني.

يفرق هذا النص بين الترميمات الضرورية فيلزم بها المؤجر، وبين الترميمات التأجيرية فيلتزم بها المستأجر.

حيث يقوم المؤجر بطلاء الجدران الخارجية، وترميم البلاط للوقاية من تدفق مياه الأمطار، كما يتحمل مسؤولية ترميم وإنارة المصاعد باعتبارها من الأجزاء المشتركة التي يستعملها وينتفع بها، وهذا ما نجده في المادة 02 / 479 - 03 من ق.م.ج على أنه: ".... يجب أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".

"..... ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه".<sup>1</sup>

كما نصت المادة 04/479 من ق.م.ج على أنه: ".... يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب ومن التكاليف المثقلة للعين المؤجرة"، ومفاد هذه المادة أن المؤجر يتحمل كافة التكاليف والضرائب التي تستحق على العين المؤجرة.

أما الترميمات التأجيرية فيلتزم بها المستأجر، ويقصد بها الاصلاحات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث في العين وملحقاتها من تلف بسبب الاستعمال العادي، حيث يلتزم المستأجر بالقيام بها مثل إصلاح أسلاك الكهرباء، إصلاح المفاتيح وأنايب المياه، والزجاج النوافذ .... الخ.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 389.

## ثانيا: الجزاء المترتب عن الاخلال بالتزام الصيانة:

إذا أخل المؤجر بالقيام بالأعمال الواجبة لصيانة العين المؤجرة، فإنه يتعرض لعدة إجراءات، كما يمكن للمستأجر أن يقوم بالترميمات إذا كانت مستعجلة على حساب المؤجر، إذ تنص المادة 1/450 من القانون المدني " في حالة عدم تنفيذ المؤجر التزامه وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الايجار، دون الاخلال بحقه في التعويض".

يقرر هذا النص عادة جزاءات توقع على المؤجر عندما يخل بالتزاماته الخاصة بصيانة العين المؤجرة، وللمستأجر أن يختار بينهما وفق ما يتماشى مع مصلحته، غير أن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون آثارا لعدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته وفق ما تنص عليه القواعد العامة، ذلك أنه للمستأجر بالإضافة إلى ما أورده النص أن يطالب بتنفيذ المؤجر لالتزاماته تنفيذا عينيا، أي إلزام المؤجر بالقيام بالترميمات، وله أيضا أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة ليحث المؤجر على تنفيذ التزاماته تطبيقا لنظرية الدفع بعدم التنفيذ، وله أيضا أن يطالب بإنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص انتفاعه من العين المؤجرة، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بفسخ عقد الايجار، يلزم أولا بأن يقوم بإعذار المؤجر بالتنفيذ.

## الفرع الثالث: الالتزام بالضمان:

تقضي المادة 483 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " على المؤجر أن يمتنع عن تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني.

بناء على هذه المادة فإن المؤجر يضمن كل تعرض ينشأ عن فعله سواء كان ماديا أو قانونيا.

### أولاً: أنواع التعرض الشخصي وشروطه:

يضمن المؤجر تعرضه لشخص سواء كان هذا التعرض ماديا أو تعرضا قانونيا.

1. أنواع التعرض الشخصي: للتعرض الشخصي نوعين وهما التعرض المادي والتعرض القانوني.

#### أ. التعرض المادي:

يقصد بالتعرض المادي كل فعل يقوم به المؤجر ويترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة حرمانا كلي أو جزئيا، دون أن يستند فيه إلى ادعاء حق، مثال ذلك أن يقوم المؤجر بهدم العين المؤجرة أو جزء منها، أو يمنع المستأجر من دخول العين المؤجرة، أو أن يمنعه من استعمال المصعد أو السلم أو غيره، أو أن يدخل المؤجر إلى العين دون سبب جدي<sup>1</sup>.

#### ب. التعرض القانوني:

يضمن المؤجر التعرض القانوني الصادر من الغير، ويتحقق هذا التعرض أن يدعي الغير بحق عيني أو بحق شخصي يتعارض مع حق المستأجر على المأجور، ويستوي في ذلك أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقا على عقد الايجار أو لاحقا له جديا أو ظاهرا، البطلان طالما وقع هذا تعرض فعلا أثناء سريان عقد الايجار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 400.

<sup>2</sup> - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009م، ص

## 2. شروط التعرض الشخصي:

ويشترط في الفعل الذي يصدر عن المؤجر والذي يعتبر تعرضا شخصيا:

- أن يكون من شأن الفعل الذي صدر عن المؤجر الاخلال بانتفاع المستأجر على الوجه المقصود بمقتضى عقد الايجار بالعين المؤجرة أو ملحقاتها.

- أن يقع التعرض أثناء الايجار حتى لو امتد بعد انقضاء مدته الأصلية.

- أن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالعين كهدم العين أو جزء منها أو بعض

ملحقاته فهذا تعرض يوجب الضمان.<sup>1</sup>

## ثانيا: جزاء الإخلال بالالتزام بالتعرض:

عند إخلال المؤجر بالتزامه بالضمان، وبإثباته فعلا يمثل تعرضا للمستأجر في انتفاعه بالعين

المؤجرة، يكون أمام هذا الأخير عدة خيارات تتمثل فيما يلي:

## 1- طلب تنفيذ العيني:

وهو أن يطلب المستأجر وقف هذا التعرض وإعادة الحال لما كان عليه قبل التعرض، كأن

يطلب إصلاح ما تم إفساده أو إزالة المنشآت التي أحدثها، والتغييرات التي ألحقها بالعين المؤجرة.

## 2- طلب فسخ عقد الايجار:

إذا كان التغيير جسيما من شأنه حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أو إنقاص

الانتفاع بها انتقاصا كبيرا، أو عدم امتثال المؤجر لحكم القضاء بوقف التعرض، وأصل التعرض مرة بعد

<sup>1</sup> - أنور طلبة، عقد الايجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998م، ص 277.

مرة، فإن للمستأجر المطالبة بفسخ عقد الايجار.

### 3- طلب إنقاص الأجرة:

للمستأجر أيضا أن يعدل عن التنفيذ العيني أو فسخ ويعمد إلى طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة، وهذا إذا ما رأى أن مصلحته في أن يستمر عقد الايجار ساريا بالأجرة الجديدة بعد انتقاصها.

### ثالثا: التعرض الصادر من الغير:

أما التعرض الصادر من الغير لا يضمنه إلا إذا كان مبنيًا على سبب قانوني، فحسب المادة 484 من ق.م.ج التي تنص على ما يلي: " يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوة المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا من العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان"<sup>1</sup>. ويفهم من نص المادة أن التعرض الصادر من الغير له شروط وهي كما يلي:

- أن يصدر تعرض من الغير، ليس من المؤجر وأتباعه.
- أن يكون التعرض مبنيًا على سبب قانوني، أي قائما على ادعاء المتعرض بوجود حق له على العين المؤجرة، يتعارض مع حق المستأجر عليها.
- أن يقع التعرض بالفعل وهو يقع إما بفعل مادي أو بطريق قضائي.
- أن يقع التعرض أثناء مدة الايجار.

فإذا تحققت هذه الشروط رجع المستأجر لضمان الاستحقاق على المؤجر، وجاز له أن يطلب

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى وفقا للمسؤولية العقدية.<sup>1</sup>

ويجب على المستأجر إخطاره في الوقت المناسب حتى يتمكن من دفع التعرض، فإذا تأخر المستأجر وفاتت على المؤجر الفرصة في دفع تعرضه، وأثبت أن التعرض لم يكن له أساس، سقط المستأجر في الرجوع عليه بالضمان بل هو الذي يرجع عليه وهذا ما نصت عليه المادة 1/484 من ق.م.ج سالفه الذكر.

أما في حالة إذا تم إخطار المؤجر، وجب عليه أن يبادر بدفعه ويكون ذلك متوقفا على كيفية وقوع التعرض.

وإذا نجح في دفع التعرض، فلا يكون مسؤولا عن تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر، بل لهذا الأخير أن يرجع على المتعرض بالتعويض، أما المستأجر فلا يمكن له أن يدفع تعرض الغير المبني على سبب قانوني بنفسه، لأن ليس له حق عيني على العين المؤجرة، لكن يجوز له أن يرفع دعوة غير مباشرة على المتعرض على أن يدخل المؤجر فيها.

- أما بالنسبة للتعرض المادي الصادر من الغير، فإن المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي والصادر من أجنبي، وهذا ما أقرته المادة 487 من ق.م.ج: >> لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصا المتعرض بالتعويض عن الضرر التي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة<sup>2</sup>

1 - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 290.

2 - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

- أما التعرض الصادر من الغير، معناه أن يكون التعرض الصادر من الغير مستندا إلى سبب قانوني، ذلك أن يدعي الغير بملكية العين المؤجرة وأنه صاحب حق الانتفاع، ويشترط أن يكون التعرض الصادر من الغير قد وقع فعلا وليس محتمل الوقوع، كما يمكن للمستأجر طلب الإنقاص من الأجرة إذا كان يريد الإبقاء على الايجار، ففي حالة ما إذا كان التنفيذ العيني مستحيلا، فإنه يمكن للمستأجر طلب الفسخ مع التعويض إذا أصابه ضرر.

#### الفرع الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية:

يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا كبيرا، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها، وهو مسؤول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها، أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

مع ذلك لا يضمن المؤجر العين إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.<sup>1</sup>

#### أولا: شروط العيوب واجبة الضمان:

لكي يلزم المؤجر بضمان العيوب الخفية، لابد من توافر هذه الأخيرة على مجموعة من الشروط وهي:

1. أن يكون العيب مؤثرا: ويقصد بذلك أن يحول هذا العيب دون الانتفاع بالمأجور أو ينقص من هذا الانتفاع بشكل كبير، بحيث أن المستأجر ما كان ليستأجر المأجور ويدفع هذه الأجرة لو علم

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004م، ص 309.

بهذا العيب، كالأرض التي استأجرها لكي يزرعها بفاكهة المعينة، ولم تكن هذه الأرض صالحة لهذا النوع من الزراعة.

لكن لا يعتبر العيب مؤثرا إذا جرى التسامح فيه، كالتسامح في وجود نوع من الرطوبة في المنازل في مدينة معينة أثناء الشتاء.<sup>1</sup>

2. أن يكون العيب خفيا وغير معلوم للمستأجر: إذا كان العيب ظاهرا وقت تسليم العين المؤجرة، ولم يعترض المستأجر على وجوده، فإنه يكون قد أسقط حقه في الضمان، ويأخذ نفس الحكم أيضا عندما يكون العيب غير ظاهر، ولكن المستأجر كان يستطيع أن يتبينه لو فحص العين بعناية الرجل العادي.<sup>2</sup>

كذلك فيما يتعلق بعدم علم المستأجر بالعيب، إذ نجد أن المادة 488 تنص في فقرتها الأخيرة على أن: >>.... غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد<<

هذا الحكم منطقي لأن علم المستأجر بالعيب وقت التعاقد، أو وقت تسليم العين المؤجرة وعدم اعتراضه، قرينة على أنه أسقط حقه في الضمان.

<sup>1</sup> - آدم وهيب النداوي، العقود المستعملة في القانون المدني، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999م، ص 151 - 252.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغوا، مرجع سابق، ص 202.

## ثانيا: الجزاء المترتب بالإخلال بضمان العيوب الخفية:

تنص المادة 489 من ق.م.ج على أنه: >> إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الايجار أو إنقاص بدل الايجار، 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>.

يتبين من نص المادة أن وجود العيب الموجب للضمان، يمنح للمستأجر الخيار إما التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة، أو فسخ الإيجار مع التعويض.

## 1. التنفيذ العيني:

يجوز للمستأجر بعد الاعذار، أن يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني ويطلب منه إصلاح العيب، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بذلك ويحدد له ميعادا للقيام بهذا الاصلاح، ويشترط أن يكون إصلاح العيب لا يتطلب نفقات باهظة إذ في هذه الحالة يكتفي أن يحكم النسخ الايجار او ينقاس الأجرة مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

## 2. فسخ الايجار:

قد لا يطالب المستأجر بإزالة العيب، أو تكون نفقات هذه الإزالة باهظة، فعندئذ يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وللمحكمة سلطة تقديرية واسعة في هذا الصدد، فلها أن تجيب

<sup>1</sup> - أمر رقم 75 - 58 ، المتضمن القانون المدني.

المستأجر بالفسخ ولها أن ترفض ذلك.<sup>1</sup>

### 3. إنقاص الأجرة:

يكون للمستأجر إن أراد الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة على ما بها من عيب، أن يطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وفي هذه الحالة لا يملك القاضي إلا أن يجيبه لطلبه، وتسر الأجرة الجديدة منذ حدوث النقص في الانتفاع.<sup>2</sup>

### 4. طلب التعويض:

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن له الحق أيضا في أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة، وتعويضا آخر عما عسى أن يكون قد أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر بثلاث إلتزامات رئيسية تتمثل في دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، الإلتزام برد العين المؤجرة للمؤجر.

والمشرع الجزائري تناول هذه الإلتزامات من المادة 491 إلى 503 من القانون المدني المعدل

والمتمم بالقانون رقم 07-05.

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، صفحته 432.

<sup>2</sup> - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 141.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم، مرجع السابق، صفحته 316.

## الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة:

الأجرة هي ما يجب على المستأجر أدائها مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر، فهي كما رأينا فيما تقدم محل التزام المستأجر وعنصر جوهري لانعقاد عقد الايجار.<sup>1</sup>

وطبقا لنص المادة 498 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.

ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر، ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".<sup>2</sup>

## أولاً: طريقة دفع بدل الايجار:

إن تحديد بدل الإيجار هو مبدئياً من شأن الفريقين المكونين لعقد الايجار وهما المؤجر والمستأجر، ويعود إلى إرادتهما.

في الغالب يجب أن يقوم المتعاقدين مباشرة بتعيين الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها في الايجار، وأن يتفقا على الأسس الموضوعية التي تحدد بمقتضاها.

وإذا لم يعين الطرفان الأجرة ففي هذه الحالة ينعقد العقد بأجرة المثل<sup>3</sup>، ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة على المدة كلها ولو لم يكن ينتفع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار.

1 - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص748.

2 - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

3 - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 255.

كما يجوز أن يكون دفع الأجرة لتابع المؤجر، إلا في حالة وجود اتفاق على أن يكون الوفاء للمؤجر شخصيا.

والمدين بالأجرة هو المستأجر، إذا تعدد المستأجرون فلا يلتزمون على وجه التضامن إلا إذا وجد اتفاق صريح على ذلك، وتنتقل الأجرة من المستأجر الى ورثته، ولا يلتزم هؤلاء بدفعها بطريقة التضامن عن المدة التالية لوفاة المستأجر، أما أجرة المدة السابقة على الوفاة فهي تجب على التركة.

أما في حالة ما إذا أحال المؤجر حقه في الأجرة إلى شخص آخر، وقبل المستأجر الحوالة فيجب أن يدفع الأجرة للمحال له.<sup>1</sup>

#### ثانيا: ميعاد ومكان دفع الأجرة:

تنص المادة 1/498 على أنه: " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الايجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.....".<sup>2</sup>

إذن فالأصل هو أن يكون الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، وقد يتفق على أن تدفع الأجرة كلها مرة واحدة قبل الانتفاع أو بعده.

أو أن يتفق على أن يكون وفاؤها مقسما على أقساط يستحق كل قسط قبل بدء كل فترة أو بعدها، وإذا خلى العقد من اتفاق يحدد ميعاد وفاء الأجرة، وجب الوفاء بها في المواعيد التي يعينها

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 215.

<sup>2</sup> - أمر رقم 57 - 58 المتضمن القانون المدني.

عرف الجهة.<sup>1</sup>

أما مكان الوفاء بالأجرة فتنص المادة 2/498 على أنه: "... يكون دفع بدل الايجار في موطن المستأجر، ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".<sup>2</sup>

هذا النص يعني أن مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر، لأنه هو المدين بها، وليس هذا إلا تطبيقاً للقواعد العامة، والمفروض في ذلك أن تكون الأجرة نقوداً أو أشياء معينة بنوعها، كما لو كانت الأجرة جزءاً من المحصول، أما إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات ويتحقق هذا نادراً كما إذا كانت الأجرة الانتفاع بعقار معين (بالذات).

فمكان الدفع هو المكان الذي يوجد فيه هذا العقار المعين وقت الاجار، طبقاً للقواعد العامة أيضاً.

إنما لا يغيب على البال أن الغالب في الواقع العملي أن مكان دفع الأجرة يتم تحديده في عقد الايجار، وإن لم يتفق فيه على مكان دفع الأجرة، فالمعمول به هو عرف الجهة سواء كان هو موطن المؤجر أو المستأجر.<sup>3</sup>

### ثالثاً: إثبات دفع الأجرة:

يخضع إثبات دفع الأجرة للقواعد العامة في الإثبات، ويقع عبئ الإثبات طبقاً للقواعد العامة على المستأجر، فهو المدين بالأجرة وذلك حسب المادة 323 من ق.م.ج، وذلك باعتبار أن

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 280.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 334.

الوفاء بالأجرة تصرف قانوني يعامل مستقلا عن عقد الايجار<sup>1</sup>، فإذا كانت الأجرة واجبة السداد دفعة واحدة وكانت قيمتها تزيد عن مئة ألف دينار جزائري أو كانت مقسطة وزاد القسط وعلى هذه القيمة، فلا يجوز إثباتها إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين، كما يجوز الإثبات بالشهود أيضا إذا حال مانع دون الحصول على دليل كتابي، أو فقدان الدائن سندَه الكتابي لسبب لا يد له فيه (المادة 336 من ق.م.ج).

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 499 من ق.م.ج على أن: "الوفاء بقسط من بدل الايجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".<sup>2</sup>

هذا الحكم منطقي إذ الغالب ألا يقبل المؤجر الوفاء بقسط متأخر دون أن يكون قد استوفى الأقساط السابقة عليه، وهذه القرينة القانونية، قرينة بسيطة إذ من الجائز إثبات عكسها وعبء الإثبات يقع على المؤجر، فيجوز له أن يثبت أنه رغم أن المستأجر قد وفى أجرة الشهر الأخير وحصل على مخالصة بها، إلا أنه لم يفي بالأشهر السابقة على الشهر الأخير.<sup>3</sup>

من الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالأجرة، وصولات المخالصة بالأجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر، ولقد ألزم المشرع المؤجر في الايجارات الخاضعة للمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق ص 216.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75 - 58 المتضمن للقانون المدني.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 478 - 479.

بالنشاط العقاري أن يسلم للمستأجر وصل مخالصة بالأجرة وذلك بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي المحدد لنموذج عقد الإيجار.<sup>1</sup>

#### رابعاً: ضمانات الوفاء بالأجرة:

طبقاً لنص المادة 500 من ق.م.ج والتي تنص على أنه: "يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف".<sup>2</sup>

ويستخلص من هذا النص أنه يجوز لأطراف عقد الإيجار وضع كفالة لضمان بدل الإيجار والتكاليف ويمكن أن تكون كفالة شخصية أو عينية، أما في حالة غياب هذا الاتفاق فيعود إلى القواعد العامة وهو التنفيذ العيني، أو الفسخ أو التعويض.<sup>3</sup>

كما يمكن للمؤجر أن يضمن حقه في الاسترداد والحبس على منقولات المستأجر، ويستثنى من ذلك المنقولات التي يستعملها المستأجر في حرفته، أو شؤون حياته اليومية، وهذا ما نصت عليه المادة 501 من ق.م.ج: "يحق للمؤجر ضماناً لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 94 - 69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

<sup>2</sup> - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني .

<sup>3</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 218.

<sup>4</sup> - قانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

## الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها:

سيتم تخصيص هذا الفرع لالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

والمحافظة عليها.

### أولاً: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:

يجب على المستأجر أن يستعمل الشيء المؤجر فليس له أن يتركه من غير استعمال، إذا كان

ترك الاستعمال يترتب عليه ضرر بالمالك.

فإذا كان الشيء المستأجر منزلاً فليس المستأجر أن يتركه مهجوراً إلا إذا اتخذ الاحتياطات

اللازمة لبقائه في حالة مرضية، فإن لم ينص العقد على كيفية استعمال العين بحسب ما أعدت له،

والظروف والقرائن هي الدالة على كيفية الاستعمال وللقاضي السلطة التقديرية، وعلى هذا الصعيد

نصت المادة 491 من ق.م.ج على أنه: "يلتزم المستأجر بأن 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>

وكما تنص المادة 492 من نفس القانون على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين

المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر.

إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يلتزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض

الضرر عند الاقتضاء.

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني.

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

ومن خلال هذا النص نستخلص أن المستأجر يلتزم بعدم إجراء أي تعديل ضار بالعين بغير إذن المؤجر، فليس له فتح نافذه أو سدها، فيكون مخلا بالتزامه إذا تخلف عن ذلك ضررا للمؤجر، فيلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن ذلك الضرر .

وإذا لم يحدث ضررا للمؤجر جاز له أن يقوم بالتعديل بشرط أن يعيد العين المؤجرة إلى أصلها عند نهاية الايجار مثال ذلك سد شرفة بالخشب أو الزجاج للانتفاع بها.

وجزاء الاخلال بهذا الالتزام يجوز للمؤجر أن يطلب إزالة التغييرات التي أحدثها المستأجر مع التعويض.<sup>2</sup>

وإذا أحدث المستأجر التغييرات بإذن المؤجر وزادت قيمتها يجوز للمستأجر أن يعود على المؤجر لحصم تلك الزيادة.

ونصت المادة 493 من ق.م.ج على أنه: "يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والتليفون وما يشبه ذلك، على شرط ألا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تهدد السلامة العقار".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني.

<sup>2</sup> - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 327 - 328.

<sup>3</sup> - قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني.

من خلال هذا النص نجد أن المشرع الجزائري أجاز للمستأجر وضع أنابيب توصيل المياه وأسلاك الكهرباء للإنارة، وخطوط الهاتف وغيرها.

### ثانيا المحافظة على العين المؤجرة:

طبقا لنص المادة 495 من في فقرتها الأولى من ق.م.ج والتي تنص على أنه: " على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي....."<sup>1</sup>.

نستخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الايجار وبأن يبذل في ذلك ما يبذله الرجل العادي لا بتحقيق نتيجة.

وطبقا لنص المادة 2/495 من ق.م.ج والتي تنص على أنه: "..... وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالا عاديا".

وبهذا يكون المستأجر مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه لها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا، ومعنى هذا أنه على المستأجر أن يتصرف كالرجل المعتني، وعليه أن يقوم بالتزامات الخاصة بالإيجار، وهي التزامات لا تتطلب تدخل المؤجر، كإصلاح الزجاج أو قنوات الصرف الصحي أو الطلاء.<sup>2</sup>

ويترتب على مخالفة المستأجر لالتزامه باستعمال العين المؤجرة استعمالا عاديا، بأنه يمكن للمؤجر إما أن يطلب إصلاح ما وقع إفساده أو تغييره أو التعويض.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75 - 58، المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، المرجع السابق، ص 317.

كما يعد المستأجر مسؤولاً عن الحريق في العين المؤجرة، إلا إذا كان السبب الذي أدى إلى الحريق أجنبي، أي بفعل قوة قاهرة، أو بفعل الغير أو فعل المؤجر، وهذا ما جاء في نص المادة 1/496 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله.<sup>1</sup>

أما إذا تحققت مسؤولية المستأجر بوقوع الحريق، ولم يتمكن من إثبات عدم مسؤوليته، وجب عليه إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أو أن يدفع إلى المؤجر المصروفات اللازمة. وكما نصت المادة 2/496 من ق.م.ج على أنه: "فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار، إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة:

لقد سبق وأن بينا أن المؤجر يلتزم بتسليم المأجور إلى المستأجر لتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الايجار، وعليه فبمجرد انتهاء هذه المدة ينتهي حق المستأجر بالانتفاع بالمأجور و رده إلى المؤجر.

<sup>1</sup> - قانون رقم 07-05، المعدل والمتمم للقانون المدني.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75 - 58، المتضمن القانون المدني.

**أولاً: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد:**

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، بمواصفاتها الواردة في العقد أو المحضر أو البيان الوصفي عند التسليم، فإن تخلف هذا المحضر أو البيان، افترض أنها سلمت في حالة حسنة، ولكن هذه القرينة يجوز إثبات عكسها ويقع على المستأجر عبئ الإثبات وبكافه الطرق على أن العين كانت بالحالة التي هي عليها وقت التسليم، فإن تمكن من ذلك انتفت مسؤوليته.

والإلتزام بالرد هو التزام بتحقيق غاية لا بذل عناية وفقاً للقواعد العامة، ومن ثم يظل المستأجر مسؤولاً عن العجز أو التأخر في الرد حتى يثبت أن ذلك يرجع لسبب أجنبي.<sup>1</sup>

وهذا ما قضت به المادة 503 من ق.م.ج بنصها كالآتي: " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، ويحرج وجاهياً محضر أو بيان وصفي لذلك. إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفي فيفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة، ما لم يثبت العكس....".

وبالعودة إلى النص القديم نجد أنه لم يكن يتعرض إلى المحضر أو البيان الوصفي.

**ثانياً: ميعاد الرد ومكانه:** سيتم تناول ميعاد ومكان رد العين المؤجرة.

**1. ميعاد الرد:**

يتحدد ميعاد الرد بوقت انتهاء الايجار، سواء بانتهاء مدته أو بفسخه قبل ذلك أو بانتهائه بأي طريقة أخرى، وقد نصت المادة 502 من ق.م.ج فيما يخص زمان الرد على أنه يجب على

<sup>1</sup> - أنور طلبة، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1985م، ص 405.

المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الايجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإجارية للعين، وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".<sup>1</sup>

ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يتأخر في تسليم العين عن هذا الميعاد، تمسكا بحقه في الحبس لاستفاء ما يكون له من حقوق قبل المؤجر بسبب العين المؤجرة، كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالترميمات الضرورية.<sup>2</sup>

كما قد يمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن فيها من تنفيذ التزامه بالرد مراعاة لظروفه، على أن يولي المستأجر في سبيل تنفيذ التزامه عناية الرجل الحريص.<sup>3</sup>

## 2. مكان الرد:

بالرجوع إلى النصوص التي تنظم عقد الايجار، فلا نجد نصا قانونيا يعالج هذه المسألة، وهذا يعني الزامية الرجوع إلى القواعد العامة، وعليه فإن كان مكان الرد يتحدد أولا بما اتفق عليه المتعاقدان، وإن غاب هذا الاتفاق وجب الرجوع إلى العرف المعمول به في الجهة، فإن مكا الرد يتحدد بطبيعة العين المؤجرة، فإن كانت من الأشياء المعينة بنوعها فإن مكان الرد هو المكان الذي وجدت فيه أثناء التعاقد، بينما إذا كانت من الأشياء المثلية، فإن الرد يكون في موطن المستأجر أو في مركز مؤسسته إذا كان عقد الايجار من الأعمال المتعلقة بهذه المؤسسة.<sup>4</sup>

1 - أمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني.

2 - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 251.

3 - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 191.

4 - علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005م، ص 322.

## ثالثا: جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة:

يعد المستأجر مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة إذا لم يردّها أو تأخر في هذا الرد، أو ردها في حالة مختلفة عن الحالة التي تسلمها عليها، وجزاء هذا الإخلال هو التنفيذ العيني مع التعويض عن الضرر الذي لحق بالمؤجر بسبب احتفاظ المستأجر بالعين المؤجرة تحت يده دون حق.<sup>1</sup>

## 1. التنفيذ العيني:

إذا لم يردّ المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار، حق للمؤجر إجباره على الرد متى كان ذلك ممكنا، فيتم تنفيذ التزام المستأجر عينا طالما كانت العين قائمة في حيازته ولم تهلك. ويجوز للمؤجر أن يرفع على المستأجر دعوة يستمدّها من عقد الايجار وتسمى بدعوى الإخلاء وهي، دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجرا مطالبا فيها تنفيذ التزام المستأجر بالرد. كذلك للمؤجر أيضا أن يطالب برد العين المؤجرة بدعوى عينية، إذا كان مالكا للعين المؤجرة، أو كان له حق عيني كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي، ويرفع هذه الدعوى إذا تعذر عليه إثبات الايجار إذا لجأ إلى دعوى الإخلاء.

وإذا كان الشيء المؤجر منقولاً ولم يردّه المستأجر عند الانتهاء عد خائنا للأمانة، وجاز للمؤجر أن يحرك ضده الدعوى الجنائية باعتباره مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المعاقب عليها قانونا.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، مرجع السابق، ص 337.

## 2. التعويض:

للمؤجر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه على الوجه الذي يتطلبه القانون.

يقدر التعويض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقا للقواعد العامة، ففي حالة هلاك العين أو تلفها يقدر التعويض بنسبة الهلاك أو التلف، أما فيما يخص حالة التأخر فقط أورد المشرع نصا خاصا بهذه الحالة.<sup>1</sup>

وهو نص المادة 502 المذكور سالفا وذلك بقولها: "... فإن أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا، باعتبار القيمة الإجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".<sup>2</sup>

نلاحظ من خلال النص أنه يراعي امران في توقيع الجزاء على المستأجر فالأول هو القيمة الإجارية للعين وهذه القيمة الإجارية هي أجرة المثل، أما الأمر الثاني فهو ما يكون قد لحق المؤجر من ضرر بسبب ذلك، كأن تضيع عليه فرصة تأخيرها لمستأجر آخر، أو فرصة بيعها.<sup>3</sup>

بعد أن تم التطرق إلى آثار عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري كمبحث أول المتعلقة بالتزامات المؤجر والمستأجر، سيتم تناول آثار عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية كمبحث ثان.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 611 - 612.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني.

<sup>3</sup> - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 195.

## المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار في ظل الشريعة الإسلامية:

لعقد الإيجار آثار والتزامات متعلقة بالمؤجر والمستأجر سيتم التطرق لها في ظل الشريعة الإسلامية.

## المطلب الأول: التزامات الأجير:

إن الأجير نوعان: خاص وعام.

فالأجير الخاص هو الذي يستحق الأجر بتسليم نفسه في المدة و إن لم يعمل.

أما الأجير العام أو المشترك فهو الذي يعمل لعامة الناس أو هو الذي يستحق الأجرة بالعمل

بتسليم النفس.<sup>1</sup>

ففي كلتا الحالتين يوجد التزامات يجب على الأجير أدائها وهي فيما يلي:

## الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين، ويشمل

التسليم توابع العين المؤجرة التي لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف، وقد صرح الفقهاء

أنه يجب على المؤجر ما يحتاج إليه المستأجر ليتمكن من الانتفاع.<sup>2</sup>

ويتجلى ذلك فيما يأتي:

أولاً: إنجاز العمل على الوجه المطلوب المتفق عليه في الإجارة المشتركة وتسليمه إليه، أو تسليم نفسه

في الزمن المحدد في الإجارة الخاصة.

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 767 - 768.

<sup>2</sup> - شركة شوري للاستشارات الشرعية، المرجع السابق، ص 13.

ثانيا: قيامه بنفسه إن كانت الإجارة خاصة أو مشتركة، ما دامت على غير ما في الذمة كما سبق،

وذلك الأصل في الإجارة المعينة أن يقوم الشخص بنفسه بالعمل إلا إذا كان الاتفاق يبيح النيابة.<sup>1</sup>

ثالثا: عدم الغياب عن العمل أثناء فترة العمل في الإجارة الخاصة.

إن الأجير الخاص مرتبط بالزمن بالدرجة الأولى في علاقته بالمستأجر، ولذلك لا يجوز له أن

يغيب عن العمل إلا بإذن رب العمل، أو الضرورة أو الحاجة الملحة التي تنزل منزلة الضرورة.

فإن غاب وترتب على غيابه ضرر فإنه يجب عليه تعويضه، وأن المستأجر له الحق حينئذ أن

يرجع عليه بقيمة ما فوت عليه في جميع الأحوال وهذا هو الرأي المعتمد عند الحنابلة.

وذهب الحنفية إلى أنه ينقص من أجر الأجير بقدر تقصيره في عمله.

وذهب المالكية إلى أن الأجير إذا قام بعمل بأجرة كان تلك الأجرة لمستأجره الأول، وخير

صاحب العمل في المدونة بين أجرة الأجير التي حصل عليها من المستأجر الثاني وبين إسقاط حصة

مدة غيابه من أجرته عنده، أما إن عمل بالمجان فيسقط من أجرته بقدر ما فوت على صاحب

العمل.

رابعا: وجوب الحفاظ على ما تحت رعايته من آلات وأدوات ومعدات وأعمال، فهذا ما تقتضيه

الأمانة والقواعد العامة في الإسلام.

خامسا: تنفيذ أوامر رب العمل بالقدر الذي يخص العمل، أو الوقت المحدد المعروف، فإن كان العمل

مفصلا في العقد فالمرجع هو العقد وإلا فحسب العرف.

<sup>1</sup> - علي محي الدين القره داغي، المرجع السابق، ص 57.

**سادسا:** التزامات قانونية مثل الالتزام بلوائح وقوانين العمل، والإجراءات التنظيمية، مما يدخل في السياسة الشرعية القائمة على المصالح المرسلة.

**سابعًا:** التزامات أخلاقية تفرضها الأخلاقيات الإسلامية من الأمانة والصدق والالتقان والابداع وحسن السلوك والأخلاق في تعامله، والنصح والإرشاد والبيان ونحو ذلك.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: ضمان غصب العين:

اتفق جمهور الفقهاء على أنه إذا اغتصبت العين في إجارة الأعيان المعينة يثبت للمستأجر الخيار بين أن يفسخ العقد، أو ينتظر مدة يسيرة ليس لمثلها أجر، ريثما تنتزع من الغاصب. وفي إجارة ما في الذمة ليس للمستأجر الفسخ، وعلى المؤجر إبدال العين المغصوبة بأخرى، وليس للمستأجر محاصمة الغاصب في العين.

وقال الشافعية والحنابلة: إن تعذر بدلها على المؤجر فللمستأجر الفسخ، وتفسخ بمضي المدة إن كانت على مدة، وإن كانت على عين معينة لعمل كذا إلى جهة، كان له الفسخ. وإن كانت على عين معينة لمدة خير بين الفصل وبين إبقاء العقد ومطالبة الغاصب بأجرة المثل، فإن فسخ فعليه أجرة ما مضى، وإن كان الغاصب هو المؤجر فلا أجرة له.

ويرى قاضي خان من الحنفية أنه لا تفسخ الإجارة بالعين ولو غصبت بعض المدة فلحسابه واتجه صاحب الهداية إلى أنها تفسخ بالغصب، أما الأجرة فتسقط لأن تسليم المحل إنما أقيم مقام

<sup>1</sup> - علي محي الدين القره داغي، ص 58 - 59.

تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع.<sup>1</sup>

فإذا فات التمكن بالغصب فات التسليم.

ولذا فإن المنفعة لو لم تفت بالغصب، كغصب الأرض المقررة للغرس مع الغرس، لا تسقط الأجرة.

### الفرع الثالث: ضمان العيوب:

يثبت خيار العيب في الإجارة، كالبيع، والعيب الموجب للخيار فيها هو ما يكون سببا

لنقص المنافع التي هي محل العقد ولو بفوات وصف في إجارة الذمة، ولو حدث العيب قبل استيفاء

المنفعة وبعد العقد، ويكون المستأجر بالخيار بين فسخ العقد وبين استيفاء المنفعة مع الالتزام بتمام

الأجر.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: التزامات المستأجر:

هنالك التزامات خاصة بالمستأجر سيتم التطرق لها فيما يأتي:

### الفرع الأول: دفع الأجرة حسب الاتفاق:

الأجرة تلزم المستأجر إما حسب الاتفاق أو بعد فراغ العمل، كما أمر الرسول صلى الله عليه

وسلم: " أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه " وهو حديث صحيح كما سبق.

### أولا: وقت دفع الأجرة:

اتفق الفقهاء على أن للعاقدين الحق في تحديد طريقة الدفع تعجيلا أو تأجيلا أو مقسما،

فإن كانت معجلة حق للمؤجر حبس ما وقع عليه العقد حتى يستوفي الأجرة عند الحنفية والمالكية وفي

1 - علي محي الدين داغي، ص 59.

2 - شركة شوري للاستشارات الشرعية، المرجع السابق، ص 13-14.

قول الشافعية، لأن المنافع في الإجارة كالمبيع في البيع، ولا يحق له ذلك في القول الآخر عند الشافعية، وهو مذهب الحنابلة<sup>1</sup> لكن هناك بعض الحالات يرى بعض الفقهاء وجوب تعجيلها منها:

### 1. إجارة الذمة:

حيث ذهب الشافعية إلى أن أجرتها يجب أن تسلم في مجلس العقد، والمالكية خلال ثلاثة أيام من حيث المبدأ ، وإلا يصبح العقد باطلا وذهب الحنفية إلى عدم وجوب تعجيلها، في حين ذهب الحنابلة إلى أنها إن كانت بلفظ السلم فيجب تعجيلها وإلا فلا. والذي نرى رجحانه هو عدم وجوب التعجيل، لأن ذلك خاص بالسلم الذي ورد فيه نص، فلا تقاس الإجارة عليه.

### 2. إذا كانت الأجرة أعيانا:

مثل أن تكون الأجرة سيارة أو منزلا، حيث اشترط المالكية والشافعية تعجيلها خوفا من التلف والتغيير وخالفهم الآخرون.<sup>2</sup>

ثانيا: دفع الأجرة عند الاطلاق:

ذهب جمهور الفقهاء إلى أن الأجرة عند الإطلاق تدفع عند انتهاء العمل في الإجارة المشتركة، وعند نهاية المدة في الإجارة المقيدة بالزمن إلا إذا كان العرف يقضي دفعها مشاهرة، أو مساهمة أو نحو ذلك فحينئذ يكون العرف هو الحكم.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - شركة شوري للاستشارات الشرعية ، المرجع السابق ، ص 14.

<sup>2</sup> - علي محي الدين القره داغي، المرجع السابق، ص 52-53.

<sup>3</sup> - علي محي الدين القره داغي ، المرجع نفسه، ص 53.

## ثالثا: وقت تملك الأجرة:

تثبت ملكية الأجرة بمجرد العقد إذا أطلق عند الشافعية والحنابلة، لأن الإجارة عقد معاوضة، والمعاوضة إذا كانت مطلقة عن الشرط تقتضي الملك في العوضين عقب العقد، كما يملك البائع الثمن بالبيع، وعند الحنفية والمالكية لا تملك الأجرة بنفس العقد، إنما تلزم جزءا فجزءا بحسب ما يقبض من المنافع، فلا يستحق المؤجر المطالبة بها إلا تدريجيا يوما فيوما، لأن المعاوضة المطلقة على الشرط إذ لم يثبت الملك فيها في أحد العوضين لا يثبت في العوض الآخر، لأن المساواة في العقود مطلوبة بين المتعاقدين.<sup>1</sup>

حيث استدلووا بالآيات والأحاديث التي ربطت بين دفع الأجرة والإستيفاء مثل قوله تعالى:

( فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ )<sup>2</sup>، وقياسا على الثمن في البيع.

## رابعا: ضمانات الوفاء بالأجرة ( آثار عدم الدفع):

إذا لم يتم المستأجر بدفع الأجرة المستحقة فإن للأجير الحق في حبس العين المصنوعة في

الإجارة القائمة على العمل، أو الامتناع عن استكمال بقية الزمن في الإجارة المحددة بالزمن.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: تزويد الأجير بمستلزمات عمله:

إذا كان الأجير مشتركا يقدم إليه الشيء الذي يراد صنعه، وإن كان الأجير خاصا يبين له

المطلوب منه خلال الفترة المتفق عليها، وهكذا وإذا لم يتم بما سبق فإن الأجير الخاص يستحق الأجر

1 - وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 60.

2 - سورة الطلاق، الآية: 06.

3 - علي محي الدين القره داغي، المرجع السابق، ص 54.

على حبسه نفسه لصالحه حتى ولو لم يعمل، وإن الأجير المشترك يكون غير ملزم بإنجاز عمله في الفترة المتفق عليها.

ويدخل كذلك ضمن هذا الالتزام ترتيب مكان العمل، ومستلزمات المكتب وتجهيزته ووسائل النقل للعمال، ووسائل الوقاية من أخطار العمل ونحوها إذا كان العمل يقتضي ذلك.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: التزامات أخلاقية:

أوجب الإسلام مجموعة من القيم الأخلاقية الرائدة للتعامل مع الناس، وخص منها العامل بكثير منها وهي:

1. النظرة إلى العامل والأجير نظرة قائمة على المساواة و الأخوة دون إحساس بالتعالي والإهانة، حيث أصل الإسلام هذا الجانب وبين أن الجميع من آدم وآدم من تراب، وأن الفضل بالتقوى فقال تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ۗ ﴾.<sup>2</sup>

قال الرسول صلى الله عليه وسلم: " إخوانكم حوكم، جعلهم الله تحت أيديكم، فمن كان أخوه تحت يده، فليطعمه مما يأكل، وليلبسه مما يلبس، ولا تكلفوهم ما يغلبهم، فإن كلفتموهم فأعينوهم " <sup>3</sup>.

1 - علي محي الدين القره داغي، المرجع السابق، ص 54.

2 - سورة الحجرات، الآية: 13.

3 - حديث رواه البخاري.

أي أن هؤلاء الذين يخدمونكم إخوانكم في الدين، إن كانوا مسلمين، أو في الإنسانية إن كانوا

غير مسلمين، ويقول الله تعالى: ﴿إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ﴾<sup>1</sup>

2. المعاملة الطيبة الحسنة اللائقة بالإنسان في جميع الأحوال بالقول والفعل والنظرة والسماح

والمغفرة عند وقوع الخطأ، قال الله تعالى: ﴿وَالْكَافِرِينَ الْعَظِيمِينَ وَالْعَافِينَ عَنِ النَّاسِ وَاللَّهُ يُحِبُّ

الْمُحْسِنِينَ﴾<sup>2</sup>.

3. عدم تكليف العامل والأجير بما لا يطيقه، حيث ورد في ذلك آيات وأحاديث صحيحة منها

قول النبي صلى الله عليه وسلم: " الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ لَا يَظْلِمُهُ وَلَا يَخْذُلُهُ وَلَا يَحْقِرُهُ... ".<sup>3</sup>

#### الفرع الرابع: استعمال العين حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها:

يتفق الفقهاء على أن المستأجر يلزمه أن يتبع في استعمال العين فيما أعدت له، مع التقيد بما

شرط في العقد، أو بما هو متعارف إذا لم يوجد شرط، وله أن يستوفي المنفعة المعقود عليها، أو ما

دونها من ناحية استهلاك العين والانتفاع بها.

وليس له أن ينتفع منها بأكثر مما هو متفق عليه، فإذا استأجر الدار ليتخذها سكنا فلا يحق

له أن يتخذها مدرسة أو مصنعا، وعلى المستأجر إصلاح ما تلف من العين بسبب استعمالها.

ولا خلاف في العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، فلو هلكت دون اعتداء منه أو مخالفة المأذون

1 - سورة الحجرات، الآية: 10.

2 - سورة آل عمران، الآية: 134.

3 - حديث من صحيح مسلم. (382/2).

فيه إلى ما هو أشد، أو دون تقصير في الصيانة والحفظ، فلا ضمان عليه.<sup>1</sup>

وفي هذا السياق اعتمد الفقهاء في بناء آرائهم على الأسس التالية:

- إذا كان هناك شرط معتبر شرعا وجب الالتزام به.
- إذا كانت طبيعة المأجور مما يتأثر باختلاف الإستعمال وجب ألا تستعمل على وجه ضار، ويجوز استعمالها على وجه أخف.
- مراعاة العرف في الاستعمال، سواء كان عرفا عاما أو خاصا، وإذا استأجر الدار على أن تتخذ للحدادة، فاستعمالها للتجارة أو غيرها مما لا يزيد ضرره عادة على الحداد، فأنهدم شيء من البناء فلا ضمان عليه أما إن استأجرها ولم يتخذها للسكن، واستعملها للحدادة أو القسارة فأنهدم شيء منها ضُمن.<sup>2</sup>

#### الفرع الخامس: رفع المستأجر يده عن العين عند انتهاء الإجارة:

- بمجرد انقضاء الإجارة يلزم المستأجر رفع يده عن العين المستأجرة ليستردها المستأجر، فهو الذي عليه طلب استردادها عند انقضاء الإجارة، ومن الشافعية من قال: يلزم المستأجر برد العين بعد انقضاء الإجارة، ولو لم يطلبها المؤجر، لأن المستأجر غير مأذون في إمساكها بعد إنقضاء العقد، فلزمه الرد كالعارية.<sup>3</sup>

1 - شركة شوري للاستشارات الشرعية، المرجع السابق، ص 14.

2 - عبد الستار أبو غدة، المرجع السابق، ص 51.

3 - شركة شوري للاستشارات الشرعية، المرجع السابق، ص 14.

وإذا انتهت مدة الإيجار فعلى المستأجر التقيد ببعض الالتزامات أهمها:

- يلتزم المستأجر بتسليم مفتاح الدار أو الحانوت إلى المؤجر بعد انتهاء المدة.
- إذا استأجر شخص دابة من موضع معين في البلد ليركبها أو يحمل عليها شيئا إلى مكان معلوم غاديا ورائحا، فإن على المستأجر أن يأتي بها إلى الموضع الذي قبضها منه، لا لأن الزاد واجب عليه بل لأجل المسافة التي تناولها العقد، لأن عقد الإجارة لا ينتهي إلا برد الدابة إلى موضعها، فإن ذهب بالدابة إلى منزله فأمسكها حتى عطبت ضمن قيمتها، لأنه تعدى في أخذها إلى غير موضع العقد<sup>1</sup>.

فإذا قال المستأجر: " أركبها من هذا الموضع إلى موضع كذا وارجع إلى منزلي " فليس على المستأجر ردها إلى منزل المؤجر، لأنه لما عاد إلى منزله انقضت مدة الإجارة، فبقيت الدابة أمانة في يده فلا يلزم بردها كالوديعة.

أما إذا استأجر الدابة ليركبها في حوائجه في بلد ما وقتا معلوما، فمضى الوقت، فليس على المستأجر تسليمها إلى صاحبها بأن يذهب بها إلى منزله، وإنما على المؤجر أن يستلمها من منزل المستأجر، لأن المنفعة التي حصل عليها المستأجر كانت مقابل بعوض وهو الأجر المستحق للمؤجر فلم يكن على المستأجر الرد، فبقيت في يده أمانة كالوديعة، حتى أنه لو أمسكها أياما فهلكت في

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 765.

يده لم يضمن شيئاً، وهذا بخلاف المستعير والغاصب، فإنهما ملزمان برد الشيء إلى صاحبه، لأن المستعير ينتفع بالعارية بدون مقابل والغاصب لا حق له من المغصوب.<sup>1</sup>

إن أغلب القوانين الوضعية يوردون أحكام الإجارة في مؤلفاتهم باعتباره من العقود المنصوص عليها في القانون فهي من العقود المسماة، وهي من العقود الواردة على المنفعة بعكس البيع الذي يرد على الملكية وعرفوا عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر ومرافقه مدة معلومة بأجرة معينة ويشترط فيه توافر أركان الرضا (الإيجاب والقبول)، توافر الأهلية في أطرافه، توافر شروط المحل (المنفعة، المدة، الأجرة) من مشروعية وتعيين ونحوها ومن آثاره التزامات المؤجر ( تسليم العين المؤجرة، الالتزام بصيانة العين المؤجرة، الالتزام بضمان العيوب والتعرض والاستحقاق)، والتزامات المستأجر ( دفع الأجرة، استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، الالتزام بالمحافظة وعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة).

ويلاحظ مما سبق التشابه بين فقه المعاملات والقانون في تنظيم أحكام الإجارة وأنه لا يختلف كثيراً فيهما، إلا فيما ذكرت في التعريف والتقيد لبعض المصطلحات ذات المنظور والبعد الأخرى، أي التي يترتب عليها الثواب والعقاب الأخرى.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 766.

<sup>2</sup> - نايف بن جمعان الجريدان، المرجع السابق، ص 148-149.

خاتمة

لقد تم معالجة هذا الموضوع بالتطرق إلى مفهوم عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، وبيان خصائصه كونه شكلي وأيضاً عقد معاوضة، كما أنه عقد ملزم لجانبين وعقد زمني، بالإضافة إلى أهميته الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع، مع تبيان أركانه التي تتمحور في: التراضي والمحل والسبب، الشكلية، وتمييزه عن باقي العقود المشابهة له، كعقد العارية والبيع وعقد الوديعة، عقد الوكالة، عقد الإستصناع وعقد الجعالة، في دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، تم تبيانه في الفصل الأول، أما الفصل الثاني فهو بعنوان آثار عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري والشريعة الإسلامية، وما يترتب عليه من التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة بالإضافة إلى ملحقاتها، وكذلك الحالة التي يتم عليها التسليم وكيفية مع زمان ومكان التسليم، كما يترتب على ذلك جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم وكذا الالتزام بالصيانة والتزام المؤجر بضمان التعرض، ومن جهة أخرى التزام المستأجر بدفع الأجرة، وكذلك التزاماته المتعلقة بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار بالإضافة إلى التزامه برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري.

كما نستنتج أن عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية صالح لكل زمان ومكان، وله دور كبير في حل مشكلات العصر، وعدم تعارضه في جميع مجالات الحياة.

أما في القانون المدني الجزائري فإن المشرع الجزائري نظم العلاقة الإيجارية بعدة قوانين إلا أنه لم يخصص مادة يعرض فيها أركان الإيجار، بل نجدها مبعثرة في مواد أخرى إذ يستلزم منا أن نستشفها من خلال تفحصنا للمواد القانونية.

ومن النتائج التي خلصت إليها:

الأهمية التي يكتسيها عقد الإيجار على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، القانوني والديني، بالإضافة إلى دوره في التوازن العقدي واستقرار المعاملات في المجتمع.

ومن التوصيات والمقترحات التي ندعو إليها دراسة الموضوع بجزئياته في مواضيع أخرى تشرحه وتجعله مفهوما لدى عامة الناس والقوانين.

- إقامة ندوات علمية لفهم الموضوع وتبسيط الإجراءات المتعلقة بهذا العقد إضافة إلى الأيام الدراسية المتخصصة في هذا الموضوع.

- إثراء المكتبات بمراجع متخصصة بعقد الإيجار.

قائمة المصادر

والمراجع

• المصادر:

▪ القرآن الكريم

▪ التشريع

أ- التشريع بأوامر:

- أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م ، الجريدة الرسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975م.

ب- القوانين:

- قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 مايو 2007م ، المعدل والمتمم للقانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 31.

ت- المراسيم:

المرسوم التشريعي:

- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 07 رمضان 1413هـ الموافق لـ 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993.

المرسوم التنفيذي:

- المرسوم التنفيذي 94-69، المؤرخ في 07 شوال عام 1414هـ الموافق لـ 19 مارس 1994م، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 ، ج ر، عدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994م.

• المراجع:

▪ الكتب:

أ- الكتب المتخصصة:

- أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000م .

- آدم وهيب النداوي، العقود المستعملة في القانون المدني، البيع والإيجار، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999م.

- أنور طلبة، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1998م.

- أنور طلبة، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1985م.
- جميلة دوار، عقد الايجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، الطبعة الأولى، دار طليطلة، 1432هـ-2011م.
- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام بالقانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة ومنفتحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004م.
- ذيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، الجزائر، ط1، 2001.
- رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2010.
- رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، منشأة المعارف الإسكندرية، 1996م .
- رمضان جمال كمال، شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، دار الألفى لتوزيع الكتب القانونية، د.ب.ن 2001م.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الايجار، منشأة المعارف، مصر، 1996م.
- سمير عبد السيد تناغو ، عقد الايجار، كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية، طبعة جديدة ، 1997-1998.
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005م.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009م.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004م.
- محمد حسن قاسم، العقود المسماة ( المبيع، التأمين، الضمان، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
- نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة الايجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 2003م.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010م.

## ت- الكتب الفقهية:

- ابن فارس، أبو الحسين احمد، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، (مصر: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع عام 1399هـ - 1979م) مادة (أجر)، ج1.
- السرحان عدنان وخاطر نوري، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2000م.
- ابن عبد البر، أبو عمر يوسف، كتاب الكافي في فقه أهل المدينة، ج2، الطبعة الثانية، (تحقيق محمد محمد أحمد ولد مادريك الموريتاني)، (الرياض: مكتبة الرياض الحديثة، عام 1400هـ - 1980م).
- أبو زهرة محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة 1996م.
- الخنشي محمد بن حارث، أصول الفتيا في الفقه على مذهب مالك، ج3-ج4، تحقيق محمد المجذوب وزميله (تونس: الدار العربية للكتاب، عام 1985م).
- السيوطي: جلال الدين وجلال الدين المحلي، تفسير الجلالين عند تفسير الآية (32) من سورة الزخرف، القاهرة، دار الحديث، ط1، 1413هـ / 1992م.
- شركة شورى للاستشارات الشرعية، الشامل في الإجارة.
- عبد الستار أبو عدة، الإجارة، ط1، مجموعة دله البركة، د.ب.ن، 1419هـ-1998م.
- عبد الوهاب ابراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، دراسة مقارنة، المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، 1420هـ، جدة.
- علي محي الدين القرة داغي، الإجارة على منافع الناس، بحث مقدم للدورة الثامنة للمجلس الاوروي للإفتاء والبحوث، باريس، جمادى الثانية / رجب 1429هـ / يوليو 2008م.
- محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الاسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، الطبعة الأولى، 1417هـ - 1996م.
- محمد بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن ادريس البهوتي الحنبلي، كشف القناع عن متن الاقناع، ج3، عالم الكتب بيروت- لبنان، 1422هـ / 2001م.
- نايف بن جمعان الجريدان، أحكام العقود المدنية دراسة مقارنة، مكتبة القانون والاقتصاد، الطبعة الأولى، الرياض، 1435هـ / 2014م.
- وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الموسوعة الفقهية، الجزء الأول، أئمة - أجزاء، الطبعة الثانية، الكويت، 1404هـ / 1984م.

- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود، الجزء الرابع، دار الفكر للطباعة والتوزيع والنشر، دمشق، 2001م.

■ المحاضرات:

- سمير شيهاني، محاضرات في عقد الايجار، لطلبة الماستر تخصص عقود ومسؤولية، 2014-2015.
- فريدة محمدي، عقد الايجار، محاضرات سنة ثالثة حقوق، كلية الحقوق بن عكنون، 2008-2009م.

■ المذكرة:

- بو حازم ليلي، عجيسي سعيدة، عقد الايجار في التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2001-2002م.

فهرس

الموضوعات

بسملة

إهداء

شكر وتقدير

قائمة المختصرات

- 1..... مقدمة
- 6..... الفصل الأول: مفهوم عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري والشريعة الإسلامية
- 8..... المبحث الأول: مفهوم عقد الإيجار في ظل القانون الجزائري
- 8..... المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار
- 8..... الفرع الأول: أولاً: تعريف الإيجار لغة
- 8..... ثانياً: تعريف عقد الإيجار اصطلاحاً
- 9..... الفرع الثاني: أهمية عقد الإيجار المدني
- 9..... أولاً: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاجتماعية
- 9..... ثانياً: أهمية عقد الإيجار من الناحية الاقتصادية
- 10..... ثالثاً: أهمية عقد الإيجار من الناحية القانونية
- 10..... المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من العقود
- 10..... الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار
- 11..... أولاً: عقد الإيجار عقد شكلي
- 11..... ثانياً: عقد الإيجار عقد معاوضة
- 12..... ثالثاً: عقد الإيجار عقد ملزم لجانين

- 12..... رابعا: عقد الإيجار من العقود الزمنية:
- 13..... خامسا: عقد الإيجار يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك:
- 13..... سادسا: عقد الإيجار يرد على منفعة الشيء دون ملكيته:
- 13..... الفرع الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود:
- 13..... أولا: التمييز بين عقد الإيجار وعقد البيع:
- 14..... ثانيا: التمييز بين عقد الإيجار وعقد العارية:
- 14..... ثالثا: تمييز بين عقد الإيجار وعقد الوديعة:
- 14..... رابعا: تمييز بين عقد الإيجار وعقد الوكالة:
- 15..... المطلب الثالث: أركان عقد الإيجار:
- 15..... الفرع الأول: التراضي في عقد الإيجار:
- 15..... أولا: شروط الانعقاد:
- 19..... الفرع الثاني: المحل:
- 20..... أولا: الشيء المؤجر:
- 22..... ثانيا: المدة:
- 22..... ثالثا: الأجرة:
- 24..... الفرع الثالث: السبب:
- 25..... الفرع الرابع: الشكلية:

- المبحث الثاني: مفهوم عقد الايجار في ظل الشريعة الإسلامية: 27.....
- المطلب الأول: مفهوم عقد الايجار ومشروعيتها: 27.....
- الفرع الأول: تعريف الإجارة: 27.....
- أولاً: لغة: 27.....
- ثانياً: شرعاً: 27.....
- الفرع الثاني: مشروعية عقد الإجارة: 28.....
- أولاً: أدلة القرآن الكريم: وأدلتها من القرآن الكريم: 28.....
- ثانياً: من السنة الشريفة: ودليلها من السنة النبوية: 29.....
- ثالثاً: من الإجماع: 30.....
- رابعاً: القياس: 30.....
- الفرع الثالث: أهمية الإجارة: 31.....
- أولاً: أهميتها من الناحية الاقتصادية: 31.....
- ثانياً: أهميتها من الناحية الاجتماعية: 31.....
- ثالثاً: أهميتها من الناحية الدينية: 32.....
- المطلب الثاني: خصائص عقد الإجارة وتميزه عن العقود الأخرى في ظل الشريعة الإسلامية: 32.....
- الفرع الأول: خصائص الإجارة في ظل الشريعة الإسلامية: 32.....
- أولاً: عقد الإجارة عقد ملزم لطرفين: 32.....

- 33..... ثانيا: عقد الإجارة من عقود المعارضة:
- 33..... ثالثا: عقد الإجارة من العقود الزمنية:
- 33..... رابعا: عقد الإجارة من العقود التي ترد على الأشياء الغير القابلة للاستهلاك:
- 33..... الفرع الثاني: تميز عقد الإجارة عن باقي العقود الأخرى:
- 34..... أولا: تميز عقد الإجارة عن عقد البيع:
- 34..... ثانيا: تميز عقد الإجارة عن الإعارة:
- 34..... ثالثا: تميز عقد الإجارة عن الجعالة:
- 34..... رابعا: تميز عقد الإجارة عن الاستصناع:
- 35..... المطلب الثالث: أنواع وأركان عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية:
- 35..... الفرع الأول: أنواع عقد الإجارة:
- 35..... أولا: إجارة على المنافع:
- 35..... ثانيا: إجارة على الأعمال:
- 36..... الفرع الثاني: أركان عقد الإجارة:
- 36..... أولا: العاقدان (المؤجر والمستأجر):
- 38..... ثانيا: الصيغة (الايجاب القبول):
- 39..... ثالثا: الأجرة:
- 39..... رابعا: المنفعة (العمل):

- 42..... الفصل الثاني: آثار عقد الايجار في ظل القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية.....
- 43..... المبحث الأول: آثار عقد الايجار في ظل القانون المدني الجزائري:.....
- 43..... المطلب الأول: التزامات المؤجر:.....
- 43..... الفرع الأول: الالتزام بتسليم العين المؤجرة:.....
- 44..... أولاً: زمان ومكان نفقات التسليم:.....
- 45..... ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم:.....
- 45..... الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة:.....
- 45..... أولاً: محل التزام المؤجر بالصيانة:.....
- 47..... ثانياً: الجزاء المترتب عن الإخلال. بالالتزام بالصيانة:.....
- 47..... الفرع الثالث: الالتزام بالضمان:.....
- 48..... أولاً: أنواع التعرض الشخصي وشروطه:.....
- 49..... ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام بالتعرض:.....
- 50..... ثالثاً: التعرض الصادر من الغير:.....
- 52..... الفرع الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية:.....
- 52..... أولاً: شروط العيوب واجبة الضمان:.....
- 54..... ثانياً: الجزاء المترتب بالإخلال بضمان العيوب الخفية:.....
- 55..... المطلب الثاني: التزامات المستأجر:.....

- 56..... الفرع الأول: الالتزام بدفع الأجرة:
- 56..... أولاً: طريقة دفع بدل الايجار:
- 57..... ثانيا: ميعاد ومكان دفع الأجرة:
- 58..... ثالثا: إثبات دفع الأجرة:
- 60..... رابعا: ضمانات الوفاء بالأجرة:
- 61..... الفرع الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها:
- 61..... أولاً: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له:
- 63..... ثانيا: المحافظة على العين المؤجرة:
- 64..... الفرع الثالث: الالتزام برد العين المؤجرة:
- 65..... أولاً: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد:
- 65..... ثانيا: ميعاد الرد ومكانه:
- 67..... ثالثا: جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة:
- 69..... المبحث الثاني: آثار عقد الإيجار في ظل الشريعة الإسلامية:
- 69..... المطلب الأول: التزامات الأجير:
- 69..... الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة:
- 71..... الفرع الثاني: ضمان غصب العين:
- 72..... الفرع الثالث: ضمان العيوب:

72.....	المطلب الثاني: التزامات المستأجر:
72.....	الفرع الأول: دفع الأجرة حسب الاتفاق:
72.....	أولاً: وقت دفع الأجرة:
73.....	ثانياً: دفع الأجرة عند الاطلاق:
74.....	ثالثاً: وقت تملك الأجرة:
74.....	رابعاً: ضمانات الوفاء بالأجرة ( آثار عدم الدفع):
74.....	الفرع الثاني: تزويد الأجير بمستلزمات عمله:
75.....	الفرع الثالث: إلتزامات أخلاقية:
76.....	الفرع الرابع: استعمال العين حسب الشرط أو العرف والمحافظة عليها:
77.....	الفرع الخامس: رفع المستأجر يده عن العين عند انتهاء الإجارة:
81.....	خاتمة
84.....	قائمة المصادر والمراجع
89.....	فهرس الموضوعات

ملخص

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، انطلاقاً من هذا التعريف فكلمة شيء أوردتها المشرع نكرة وهي تفيد العموم ومعناها أي شيء في القانون الوضعي استوفى شروطه يجوز استجاره، وهذا بخلاف الشريعة الإسلامية التي يرى فقهاؤها بأن المنفعة يجب أن تكون مباحة ومجازة، أي لا تتعارض وأحكام الشريعة الإسلامية، أما فيما يخص أركان عقد الإيجار وآثاره سواء في القانون الجزائري أو الشريعة الإسلامية فإنها تتشابه ولا تختلف كثيراً فيما بينها باعتبار الشريعة الإسلامية مصدر من مصادر القانون التي يلجأ إليها المشرع الجزائري.

### **Summary:**

The Algerian legislator defined the lease contract as a contract whereby the lessor could use something for a specified period in exchange for a known rental allowance, based on this definition. Its jurisprudence is that the benefit must be permissible and permissible, that is, it does not contradict the provisions of Islamic law, as for the elements and effects of the lease contract, whether in Algerian law or Islamic law, they are similar and not very different among themselves, considering Islamic law is one of the sources of law that the Algerian legislator uses.