



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ملحقة السوقر

قسم: حقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر

الموسومة ب:



## إلتزامات المستأجر في العين المؤجرة

إشراف :  
أ.دكتور عجالي خالد

إعداد الطالبة:  
لزرقي هوارية

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيس	أستاذ محاضر "أ"	دكتورة صافة خيرة
مشرف	أستاذ محاضر "أ"	دكتور عجالي خالد
مناقش	أستاذ محاضر "ب"	دكتور محمدي محمد أمين

السنة الجامعية

1439هـ / 1440هـ - 2018م / 2019م

## شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام  
على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا  
محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

ليسرني في هذا المقام أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان  
وعظيم الإمتنان لأستاذي المشرف الدكتور عجالي خالد  
وجامعة ابن خلدون ملحقة السوقر على ما لقيناه  
من رعاية في هذه الجامعة.

والشكر الموصول لكل أصدقائي وزملائي وكل من ساهم في  
إنجاز هذه الدراسة سواء بالمشورة أو الفكرة  
أو الإعانة أو الدعم المعنوي.  
والله ولي التوفيق.

## إهداء

إلى والديا العزيزين، الذين كان لهما الفضل بعد الله  
عز وجل في مواصلة تعليمي، بفضل دعواتهما الحانية  
وتشجيعهما الدائم لي، حيث كانا الشمعة التي أنارت  
لي طريق المستقبل، فأرجو من الله عز وجل أن يغفر لهم  
ويطيل ويبارك في عمرهما.

إلى زوجي وإبني محمد سليم الذين شاركوني متاعب  
الدراسة والبحث وصبروا خلال  
إنشغالي عنهم.

إلى إخوتي وأخواتي وصديقاتي أسأل الله العلي القدير  
أن يرزقنا وإياهم العلم  
النافع والعمل الصالح.

## قائمة المختصرات

- القانون المدني الجزائري: ق.م.ج.
- القانون التجاري الجزائري: ق.ت.ج.
- القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية: ق.إ.م.إ.ج.
- قانون الأسرة الجزائري: ق.أ.ج.
- جريدة رسمية: ج.ر.
- مرسوم تشريعي: م.ت
- الصفحة: ص.
- الفقرة: ف.
- المادة: م.

مقدمة

لقد حظى عقد الإيجار بالإهتمام فأولته التشريعات أهمية خاصة كونه يساهم في تطور وإزدهار الأنشطة التجارية والحرفية وتعتبرها المقومات العامة للطبقة العاملة في العصر الحاضر التي تقوم عليها صرخ البناء الاجتماعي والإقتصادي ويعتبر أيضا وسيلة لإستثمار الأملاك التي يحتاجها أو لا يستغلها ملاكها وذلك للحصول على منفعة فهو يعطي رأس مال للمؤجر.

يمتاز الإيجار بدور فعال في معاملات الأشخاص وتصرفاتهم ولهذا السبب تعددت تعريفاته فالإيجار هو العقد الذي يمكن المؤجر بقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة ومن أكثرها إنتشارا في الواقع ما جعل المشرع الجزائري يهتم بهذا العقد من خلال تنظيمه وتنظيما مفصلا في القانون المدني الجزائري فنصت المادة 467 منه على تعريف عقد الإيجار من خلال تبيان عناصره وهي التمكين من الإنتفاع، الأجرة، المدة.

فالإيجار ينصب على العقارات والمنقولات عل حد سواء أما الإيجارات التجارية فقد حدد المشرع الإطار الذي يجب أن يكون فيه الإيجار تجاريا، ذلك بتحديد أحكامه على أنها تنصب على العقارات لشكل كبير على إعتبار أن العقار تعود ملكيته للمؤجر، بينما القاعدة التجارية تعود ملكيتها لمستأجر العقار، فكلما كان الغرض منه هو إستغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي كما الإيجار تجاريا، إلا أنه يتم تطبيق القواعد العامة على الإيجار فيما لم يرد نص خاص به بالنسبة للإيجارات الخاضعة أو التي يحكمها نصوص خاصة.

فقد إرتأيت من خلال هذا البحث الوقوف على مجمل النقاط المنظمة للإلتزامات المستأجر في الإجراءات المدنية ومحاولة تبسيطها في نسق متكامل حتى يتسنى التعرف على كل ماتنتوي عليه هذه القواعد المنظمة لعقد الإيجار وبإعتباره أكثر تداول بين الأفراد وما ينتج عنه من تعنت المستأجر على المؤجر والعكس الصحيح فقد حددت التشريعات حقوق وإلتزامات كل طرف من طرفي العقد لتسهيل العلاقات التعاقدية.

نظرا إلى الأهمية والدور الفعال للإيجار في معاملة الأشخاص وتصرفاتهم تعددت وتنوعت تعريفاته، بهدف الإستقرار على تعريف يضبط حقوق وواجبات طرفيه ويحقق حماية مرجوة منه.

إن سبب إختيار هذا الموضوع راجع إلى المكانة التي يحضى بها عقد الإيجار سواء من الناحية الإقتصادية أو الإجتماعية وكذا إهتمام المشرع بإيجار العقارات وقد إهتمت التشريعات بعموميات هذا العقد وأهملت جزئياتها.

إن أهداف هذا البحث لا تعدوا أن تكون ككل أهداف بحث علمي للوقوف على مجمل نقاط المنظمة لإلتزامات المؤجر في إيجارات التعرف على النقائص والثغرات والتي تنطوي عليها هذه القواعد للنظر للتسارع والتطور العلمي والتكنولوجي لعولمة المعرفة. ولمعالجة هذا كله نحاول تقديم دراسة إستقرائية للنصوص والأحكام الواردة على إشكالية إلتزامات المستأجر معتمدين في ذلك للقانون الجزائري وأهم مصادر المتعلقة بالإيجار.

ولدراسة هذا الموضوع تطرقنا إليهم خلال تقسيم البحث إلى فصلين، نتعرض في الفصل الأول إلى دراسة إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجر لما أعدت له، والإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، أما الفصل الثاني تناولت فيه إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار، والإلتزام برد العين المؤجرة.

## الفصل الأول

إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة حسب  
الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.

### تمهيد

يقابل الإلتزامات التي تثقل كاهل المؤجر إلتزامات يتحملها المستأجر مقابل الإنتفاع بالعين المؤجرة هي: إلتزامه بإستعمال العين فيها أعدت له أو حسب الاتفاق والعناية بها والمحافظة عليها، وإلتزامه بالوفاء بالأجرة وما يلحق بذلك من وضع منقولات في العين المؤجرة ضمانا للوفاء ولدراسة هذا الفصل تناولت في المبحث الأول من هذا الفصل التزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق تطرقت إلى مضمون هذا الإلتزام باستعمالها العين المؤجرة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له والإلتزام بعدم تركها دون استعمال، كما يلتزم بعدم إحداث تغييرات فيها وذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني تناولت الأحكام الخاصة بهذا الإلتزام في إيجار المنقولات والعقارات، أما المبحث الثاني تناولت فيه الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة ببذل عناية الرجل العادي والإلتزام بالقيام بالترميمات في المطلب الأول، وأخيرا في المطلب الثاني تناولت الأحكام الخاصة بالإلتزام المستأجر بالمحافظة على العين في إيجار العقارات والمنقولات.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.

**المبحث الأول: الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.**

**المطلب الأول: الأحكام العامة للإلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.**

لما كان عقد الإيجار يقع على المنفعة وللحصول على هذه المنفعة يقتضي الأمر من المستأجر استعمال الشيء المؤجر والقانون يخوله حق الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار المتفق عليها والإلتزام بردها عند نهاية هذه المدة، لكن المستأجر لا يملك الحرية الواسعة في استعمال العين المؤجرة بالطريقة التي يريد بها بل يكون مقيد بالطريقة التي تم الاتفاق عليها في العقد أو وفق ما أعدت له هذه العين بحكم طبيعتها، كما يجب على المستأجر الانتفاع بها على الحالة التي تكون عليها ويمتنع عن إحداث تغييرات فيها وإلا أصبح معرضاً للجزاءات التي يرتبها القانون على أساس إخلاله بالتزاماته التعاقدية .

**الفرع الأول: مضمون الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.**

المادة 491 من ق.م.ج " يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له "1. إن كيفية استعمال العين المؤجرة تختلف عما إذا كان الاستعمال مبيّن في العقد مما يستوجب معه استعمال العين المؤجرة كما جرى الاتفاق عليه في العقد، أو كان غير مبيّن فيه مما يجب استعمالها حسبما أعدت له ففي كل الأحوال على المستأجر استعمال العين المؤجرة والإلتزام بعدم تركها دون استعمال على النحو الذي يلحق ضرراً بها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- نص المادة ، 491 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 2000.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

أولاً: الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له.

#### 1- الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

قد يتفق طرفي العقد على الصورة التي يجب أن تستغل بها العين المؤجرة، وذلك بالنص في محتوى العقد على الكيفية التي تستعمل وفقها العين كأن يذكر فيه صراحة أن المنزل أجز لأجل السكن أو لغرض مزاولة مهنة حرفية فيه أو إلقاء دروس خصوصية الطلاب الجامعة، أو أن الأرض أجزت من أجل زراعتها فليس له إلا ذلك ويحضر عليه استعمالها كملعب أو أي استعمال آخر غير مبين في محتوى العقد وإذا بين هذا الأخير أن العين تستعمل كمخبر مثلاً فليس للمستأجر أن يستعملها في غير ذلك .

فمتى حدد العقد فيما خصصت له هذه العين فيجب على المستأجر احترام هذا التخصيص فلا يمكن له تغيير استعماله أو الانحراف عنه إلا بموافقة المؤجر على ذلك فنص المشرع على جوازية الاستعمال المختلط للمحلات السكنية وذلك بإدراجه كبند في العقد الذي يجيز من خلاله استعمالها مرة لممارسة النشاط المراد امتهانه ومرة من أجل السكن، لكن التزم المستأجر باحترام تخصيص استعمال المحلات يفرض عليه استعمال المحل للسكن ولو جزئياً وإلا لا يكون له الحق في إعادة تجديد الإيجار .

إلا أنه ليس هناك ما يمنع من التدقيق أكثر في نوعية النشاط الذي يمارس في العين كتحديد نوع التجارة أو الحرفة المزمع ممارستها، فمن كان يقوم بتجارة الألبسة لا يمكن له أن يبيع اللحوم، أو أن المؤجر اشترط على المستأجر أن يزرع الأرض التي أجزها نوعاً من الخضار مثلاً فليس له أن يغرس فيها أشجاراً أو حبوباً، فالمستأجر يجب أن يلتزم بمحتوى العقد فإذا كان هذا الاتفاق بين الكيفية التي تستعمل بها العين لا يجوز له استعمالها في غير ذلك، فمن جهة هذا الاتفاق يقيد حرية المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة ومن جهة أخرى يعتبر مرجعاً له التحديد حقوقه خلال هذا الانتفاع<sup>1</sup> .

إن ذكر مهنة المستأجر في العقد لا يمكن قراءته على أن المستأجر يجب أن لا يستعمل العين في غير هذه المهنة أو الحرفة، إنما يعتبر ذلك قرينة على الاستئجار يمكن إثبات عكسها، إلا أنه لا يشترط ذكرها صراحة في مضمون العقد وإنما يجوز الاستدلال عليها من ملابسات وظروف التعاقد، فتأجير أرض زراعية إلى شركة من أجل تشييد عليها مصنع متحرك مثلاً لا يجوز للمؤجر الاعتراض على عملية التشييد ما لم يتم استبعاد ذلك خلال التعاقد كما جرى عليه العرف على أن مستأجر شقة أو سكن من عمارة له أن يستعمل

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، العقود المسماة، للبيع والإيجار، قانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع،

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

سطحها للغسيل ونشر الملابس أو في تربية الدواجن وغيرها من الأعمال التي يمكن ممارستها فوق الأسطح<sup>1</sup>.

#### 2- الإلتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له .

إذا لم يحدد المتعاقد الغرض الذي تستعمل فيه العين المؤجرة يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، وفق الظروف والأمرات التي تدل على كيفية استعمال الشيء المؤجر ويرجع في ذلك، إما إلى طبيعة العين المؤجرة أو إلى مهنة المستأجر إذا ذكرت في العقد، أو وفق ما كان مستعمل عليه الشيء من قبل أو إلى كيفية إعداد العين المؤجرة، أو بالنظر إلى الناحية الموجودة بها العين المؤجرة أو إلى العرف أو العادات المتداولة بين الأفراد في معاملاتهم<sup>2</sup>.

فمن استأجر سفينة ينبغي عليه استعمالها وفقا لخصائصها الفنية أي للقيام بالملاحة البحرية الثابتة في ترخيص الملاحة، وكذلك الأمر لمن استأجر بيتا معدا للسكن ليس له أن يجعله محلا لممارسة التجارة أو ورشة للخياطة، والسيارة السياحية تستعمل أصلا استعمالا شخصيا فلا يجوز استعمالها لنقل البضائع كذلك الأمر بالنسبة للأرض الزراعية لا يجوز استعمالها كملعب أو استعمالها كميدان لسباق الخيول<sup>3</sup>.

إذا عجزت طبيعة العين المؤجرة عن تبيان الغرض الذي يجب أن تستعمل فيه يتم اللجوء إلى المعايير الأخرى التي سبق ذكرها هي وغيرها، والتي من خلالها يمكن الاستدلال على الكيفية التي تستعمل وفقها العين المؤجرة، فإذا كانت العين في منطقة صناعية وكانت معدة لأن تكون مصنعا لا يمكن للمستأجر استعمالها في غير هذا الغرض، وقد يحدث أن يكون مسكنا في منطقة تجارية فيمكن استعماله لعدة أغراض كالسكن أو ممارسة تجارة معينة أو حرفة أو مهنة حرة كالمحاماة والطب وغيرها من الأعمال الحرة، وقاضي الموضوع هو الذي يبيث في تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة وله أن يستعين بعدة قرائن في سبيل ذلك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حكم بان استعمال المستأجر لسطح المنزل لا يعد خروجاً عن الغرض من عملية التأجير ولا زيادة في الانتفاع لأن العرف يجيز للمستأجر استعمال السطح وهو ما يعد من مكملات الانتفاع بالسكن ما دامت العين لا يصيبها ضرر من هذا الانتفاع، وما دام المؤجر لم تتعطل له مصلحة مشروعة، فالمؤجر يعد متعسفا في استعمال حقه إذا ما منع المستأجر من الانتفاع بالسطح إذا كان لا يقصد من وراء ذلك حماية أية مصلحة مشروعة، سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 548.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 541.

<sup>3</sup> - محمد السيد الفقي، القانون البحري، دار الجامعة الجديدة 2007، ص 288.

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2000، ص 364.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

فإذا استعمل المستأجر العين المؤجرة في غير ما أعدت له فيكون مسئول عن ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر كأن يكون الشيء المؤجر آلة لقطع الخشب إلا أن المستأجر يستعملها في قطع الحديد مما يؤدي إلى إتلافها أو الأضرار، في هذه الحالة يكون المستأجر قد خالف حدود الاتفاق أو ما جرى العرف عليه، يجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر والضمان يكون إما التنفيذ العيني أو بالتعويض العادل<sup>1</sup>.

### ثانيا - التزم المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال .

خلال انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يتوقف التزامه باستعمالها حسبما جرى الاتفاق عليه أو فيما أعدت له فحسب، بل يكون مكلفا أيضا بعدم تركها دون استعمال متى كان هذا الترك يلحق ضررا بها وبالمؤجر كذلك، فحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة مقيد بحق المؤجر فيها وبعدم الإضرار بها .

فإذا كان استعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له يعتبر حقا للمستأجر فهو في نفس الوقت واجب عليه، ويجد هذا الواجب تبريره فيما قد يصيب العين المؤجرة والمؤجر على حد سواء من أضرار نتيجة هذا الترك، فإذا كانت العين المؤجرة مسكنا وجب استعمالها أو على الأقل فتحها من أجل تنظيفها وتهويتها لتقادي ما قد يصيبها خسائر نتيجة عدم استعمالها أو الاعتداء عليها من قبل الغير في بعض أجزائها كالأسوار والأبواب والنوافذ وغيرها، وإذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية يجب على المستأجر زراعتها وإلا كان مسئولا عما قد يصيبها من ضرر نتيجة تركها دون زراعة مما يفقد التربة خصوبتها أو أن تغزوها الأعشاب الضارة، كما لا يجوز لمن استأجر محلا تجاريا يعزف عن العمل فيه بل يجب عليه مداومة ممارسة النشاط التجاري المزمع ممارسته وإلا كان مسئولا عن تلاشي سمعته التجارية ونفور العملاء منه، كما أنه من غير الممكن تغيير الاسم التجاري للمحل مع إمكانية إضافة اسم جديد عليه إن كان ذلك لا يلحق ضررا بالعين المؤجرة وبالمؤجرة.

ويمكن للمستأجر مزاوله نفس النشاط لكن في مكان آخر شريطة أن يباشر العمل في المحل المؤجر وألا يكون المحل الآخر مجاور للمحل المؤجر ومزاحمة له<sup>2</sup> أما إذا كان المستأجر اقتصر على استئجار المكان دون المحل التجاري ثم تولى إنشاء المتجر فيه بنفسه فله التصرف فيه كما يشاء لأن ملكيتها ترجع إليه، كذلك الحال لمن استأجر مصنعا يجب عليه أن لا يوقف العمل فيه وإلا كان مسئولا عن تلف الآلات وفساد المواد المستعملة في

<sup>1</sup> - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية 2000، ص 29.

<sup>2</sup> - قد يحدث أن يقوم شخص باستئجار محل يكون مجاورا له بغرض توقيفه عن العمل وإبعاد عملائه حتى يصبح بلا مزاحم وهذا يتنافى والتزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة بدون استعمال.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.

عملية الإنتاج وانصراف العملاء وغيرها من الآثار السلبية التي قد تترتب عن توقيف المصنع .

لا يشترط أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة بنفسه، وإنما يجوز له تفويض ذلك إلى شخص آخر ينوب عنه أو وكيل أو أحد أفراد عائلته إذا كان العقد المبرم لا يمنع من ذلك، فمن استأجر محلا تجاريا ليس بالضرورة أن يباشر التجارة بنفسه بل يجوز له أن يوكل ذلك إلى غيره .

غير أنه واستثناء يجوز ترك العين المؤجرة دون استعمال إذا ورد اتفاق في العقد مفاده أن المستأجر يمكن له تركها دون استعمال، أو أن عدم الاستعمال مبرر بمرض مثلا أو قوة القاهرة كأيلولة المسكن للانهييار مثلا، كما أنه إذا كانت طبيعة العين تبرر تركها لفترات زمنية دون استعمال كما لو كانت مصيفا أو مشتى<sup>1</sup>، فلا يكون ملزما باستعمالها في غير فصل الصيف أو الشتاء أو جرى العرف على غلق المحل لمدة معينة من اجل جرده وتهيئته لأعمال السنة التالية .

وفيما دون هذه الحالات يمنع على المستأجر ترك العين المؤجرة دون استعمال خلال انتفاعه بها، فوجوبية استعمالها وعدم تركها دون استعمال يجد تبريره فيما قد يصيبها من أضرار كحاجة العين لإجراء ترميمات مستعجلة وعدم إمكانية إخطار المؤجر بها مما يعرضها للهلاك سواء الجزئي أو الكلي نتيجة عدم القيام بها، كذلك من شأن عدم الاستعمال يؤدي إلى خفض قيمتها كعزوف المستأجرين عن إيجارها ضنا منهم أن المستأجر مازال يشغلها أو أنه هجرها لعيب يشوبها<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 274.

<sup>2</sup> - المشرع الجزائري لم ينظم هذه الحالة، وللقاضي السلطة التقديرية في تطبيق القواعد العامة عند نشوب نزاع في هذا الشأن ويتجسد ذلك في مضمون نص المادة 107 من ق.م.ج .

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.

### ثالثا : جزاء إخلال المستأجر بالتزامه

إذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، أو وفق ما أعدت له، أو تركها دون استعمال فللمؤجر أن يحمي حقوقه وفق الجزاءات التي قررتها القواعد العامة .

فيحق للمؤجر مطالبة المستأجر بتنفيذ التزامه عينيا، أي أن يفلح عن استعمالها في غير الوجهة السليمة والصحيحة وأن يستعملها وفق ما هو متفق عليه في العقد أو وفق الغرض الذي أعدت من أجله، وبأن يعود إلى استعمالها إذا كان قد أقلع عن ذلك<sup>1</sup> كما يمكنه اللجوء إلى توقيع الغرامة التهديدية إذا كان التنفيذ العيني يتطلب تدخل المستأجر شخصيا<sup>2</sup>. كما يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار المبرم، تعود السلطة التقديرية في القضاء بالفسخ أو رفضه إلى المحكمة، فإذا رأى القاضي أن الضرر الناتج عن مخالفة المستأجر يمكن إزالته أو أن طلب الفسخ غير متناسب مع الإخلال بالالتزام لعدم أهميته أو لضعافته يقتضي بالحكم على المستأجر بالتنفيذ العيني والتعويض عن الأضرار الناتجة عن إخلاله بالالتزام أي استعمال العين المؤجرة الاستعمال المناسب غير أن القاضي الفرنسي يقضي بالفسخ ولو لم يلحق ضرر بالمؤجر بل يكفي أنه أخل بالتزامه كما يمكن للمحكمة أن تمنح أجلا للمستأجر لتنفيذ التزامه وفق ما تقتضيه الظروف<sup>3</sup>.

واعمالا للقواعد العامة يستطيع المستأجر تقادي توقيع الفسخ على عقده المبرم إذا رجع من نفسه عما أوجب مسؤوليته والاحكمت المحكمة بالفسخ<sup>4</sup>.

وفي الحالتين سواء طلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار للمؤجر أن يطلب الحكم له بالتعويض عما يكون قد أصابه نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه الذي رتبته عليه انتفاعه بالعين المؤجرة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- كما يجوز للمؤجر عند الاقتضاء أن يطلب تعيين حارس قضائي لإدارة العين المؤجرة لحساب المستأجر عن سليمان مرقص، فقرة 210، ص 556، عصام أنور سليم، ص 368.

<sup>2</sup>- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المحكام العامة في الإيجار منشأة المعرف الإسكندرية 1996.

<sup>3</sup>المادة 119 ف 2 ق.م. ج، كما قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 115489 المؤرخ في 12\_01\_2000 عندما منحوا للمطعون ضدها أجلا لتنفيذ التزاماتها معتمدين في ذلك على الظروف الأمنية بان قضاة المجلس عنها عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد بصفة مؤقتة، يكونون قد الاستثنائية السائدة في المنطقة التي ترتب طبقوا القانون تطبيقا سليما، كذلك القرار رقم 116189 المؤرخ في 1995/01/24، إيجار السكنات والمحلات المهنية 1997، الجزء الأول، ص 97.

<sup>4</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 636، عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 368.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

كما تجب الإشارة أنه ينبغي على المؤجر القيام بإعذار المستأجر بالكف عن المخالفة قبل اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup>، يتم تبليغه بذلك إما عن طريق إرسالية موصي عليها عن طريق البريد مع إشعار بالوصول أو من قبل المحضر القضائي، إلا أنه يجب التفريق بين الإعذار في القانون المدني الذي يختلف عنه في القانون التجاري ففي الأول المشرع لم يحدد مدة معينة لهذا الإعذار بل يعود تحديده إلى المؤجر، أما في المواد التجارية حدده بشهر يحتسب من يوم التبليغ<sup>3</sup>، وبعد مرور هذه المدة يتم اللجوء إلى القضاء.

إن هذه الجزاءات لا تعدو أن تكون تطبيقاً للقواعد العامة بالنسبة لآثار العقود الملزمة للجانبين والتي تقضي بأنه في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية، جاز للمتعاقد الآخر وبعد اعذاره أن يطالب بالتنفيذ العيني للعقد أو فسخه وبالتعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

### الفرع الثاني : الإلتزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة .

الأصل أن المستأجر لا ينبغي له أن يحدث أي تغيير على العين المؤجرة يجعل من طبيعتها تختلف عن الحالة التي تسلمها عليها، غير أن المشرع أجاز له وصفا استثنائية أن يحدث بعضاً منها وفق ما حدده القانون، ولا يجوز له مخالفة القواعد المعمول بها عند قيامه بهذه التغييرات .

### أولاً: الامتناع عن إحداث تغييرات في العين بدون إذن مكتوب من المؤجر.

تنص المادة 492 ف 1 من ق.م.ج" لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر"<sup>4</sup>، من استقرأ أحكام هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري في التعديل الأخير للقانون المدني قرر عدم السماح للمستأجر بإدخال تغييرات على العين محل عقد الإيجار، وأن هذا الحكم يعتبر جديدة في شق منه فيما يتعلق بالإذن لم يكن منصوص عليه في ظل الأحكام السابقة .

<sup>1</sup>- يرى الأستاذ السهوري أنه بإمكان المؤجر اللجوء إلى القضاء الإستعجالي من أجل طرد المستأجر إذا كان إخلال هذا الأخير بالتزامه يشكل خطراً عاجلاً يهدد سلامة العين المؤجرة كان يشترط في عقد الإيجار أن تراعي شروط معينة في زراعة الأرض تجنباً لبوران تربتها الزراعية أو فقدانها خصوبتها ولكن المستأجر اخل بهذا الشرط.

<sup>2</sup>- المادة 119 ف 1 ق. المدني الجزائري.

<sup>3</sup>- المادة 117 ق التجاري الجزائري.

<sup>4</sup>- نص المادة 492 فقرة 1 من قانون المدني الجزائري. المادة 580 و التي نصها "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر ."

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

#### طبيعة التغييرات التي يمنع على المستأجر إحداثها :

المقصود بالتغييرات التي يحظر على المستأجر القيام بها هي التغييرات المادية فيستبعد منها التغييرات المعنوية والتغيير في استعمال العين المؤجرة الذي سبق التطرق إليه، كما يدخل في تعريف التغييرات المادية كل ما من شأنه المساس بكيان العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها، كقيام المستأجر بفتح أبواب أو نوافذ أو إحداث تغيير جديد في العين أو غلق وإزالة ما كان موجودا فيها كقيام المستأجر بإعادة ترتيب الغرف أو عن طريق إزالة بعضها وتحويل أخرى<sup>1</sup>، أو اقتلاع الأشجار التي تكون مغروسة في الحديقة أو أشجار الأرض المؤجرة، أو هدم بئر أو حفر آخر أو تغيير اسم المحل التجاري، أو أي تغيير آخر في العين المؤجرة يكون من خلاله المستأجر قد أخل بهذا الإلتزام.

المشروع قبل تعديل 2007 كان يسمح للمستأجر بإحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر كلما كان هذا التغيير لا يلحق ضررا بالعين المؤجرة وبصاحبها<sup>2</sup> حيث يعتبر مخلا بالتزامه إذا ترتب عن هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير دون إذن منه أما إذا لم ينتج عن هذا التغيير أي ضرر للمؤجر فللمستأجر القيام بها دون حاجة الحصول على إذن المؤجرة، كمن يقيم حاجزا خشبيا يقسم الحجرة الكبيرة إلى غرفتين ذلك لأن الحواجز الخشبية أو الزجاجية يمكن رفعها عند انتهاء الإيجار دون أن يسبب ذلك أي ضرر للعين المؤجرة<sup>3</sup>، أو قام بتغطية شرفة المنزل لاستغلالها كمستودع أو مخزن وذلك من أجل استغلالها على الوجه الذي يرغب فيه، إن مثل هذه الأعمال وغيرها لا تكون ضارة بالعين فيجوز للمستأجر القيام بها ولو لم يحصل على إذن المؤجر وهو الذي يتحمل عبء إثبات أن التغيير الذي قام به غير ضار بالمؤجر .

هذه الأحكام كان معمولا بها في ظل القانون القديم، غير أن المشروع الجزائري عدل عنها في ظل التعديل الجديد حيث أصبح يشترط على المستأجر لإمكانية القيام بمثل هذه التغييرات في العين المؤجرة الحصول على إذن مكتوب من المؤجر<sup>4</sup>، بغض النظر إن كان هذا التغيير ضارا بالعين المؤجرة أو غير ضارا بها أو حتى نافعا لها.

<sup>1</sup> - إذا كان التغيير غرفة كانت من قبل النوم فيكون حر في وضع النظام الذي يناسبه خلال انتفاعه بالعين ما دام أنه فيجعل للأكل لا يحدث تغييرا ماديا فيها . عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 374.

<sup>2</sup> - المادة 492 فقرة 1 ق.م قبل التعديل.

<sup>3</sup> - سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار 2000، ص 557.

<sup>4</sup> بهذا يكون المشروع قد أعاد النص مرة أخرى في المادة 6 ف 3 من مرسومه 69/94 الخاص بالمصادقة التي تخضع لأحكام م.ت على نموذج عقد الإيجار عدم جواز تحويل محلات العين المؤجرة وتجهيزاتها دون موافقة المؤجر كتابية .

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

المشروع بموجب هذا التعديل ألغى جوازية التغييرات التي قد يحدثها المستأجر في العين دون الأخذ بعين الاعتبار ما قد ينتج من أضرار أو منافع بدون الحصول على ترخيص مكتوب من المؤجر ، أما إذا تم الاتفاق في عقد الإيجار المبرم على جواز إحداث تغييرات في العين المؤجرة فللمستأجر القيام بها دون حاجة الحصول على إذن المؤجر المكتوب لأن عقد الإيجار في الأصل هو الذي يبين حقوق و التزامات طرفيه المتعاقدين، حتى ولو كانت تلك التغييرات ضارة بالمؤجر لأن المنع مقرر لمصلحته.

ولا يمكن للمؤجر أن يطلب من المستأجر إعادة العين إلى أصلها خلال سريان العقد أي أثناء الانتفاع بها، إنما يجوز له ذلك بعد نهاية مدة الإيجار، فإذا حل هذا الأجل جاز للمؤجر مطالبة المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي تسلمها عليها، فيقوم بإزالة التغيير الذي وضعه فيها دون مطالبة بالتعويض عن ذلك، وإذا أبقى المؤجر على هذا التغيير برضاه فالمستأجر لا يلتزم بدفع التعويض عن ذلك بل إذا كان التغيير ينطوي على تحسين في العين المؤجرة فيرجع المستأجر بالتعويض عليه كما سيأتي بيانه لاحقا .

غير أنه إذا أشتراط المستأجر ألا يحدث تغييرات بالعين المؤجرة، فلا يجوز له ذلك ولو لم ينتج عنها أي ضرر إلا بحصول ترخيص من المؤجر على ذلك، وما يدعم هذا الموقف بعض الفقهاء المصريين على رأسهم الأستاذ عبد الرزاق السنهوري الذي يرى أنه متى نص عقد الإيجار على عدم جوازية إحداث تغييرات في العين المؤجرة فإنه يتعين على المستأجر عدم إحداث أي تغيير أو تعديل من شأنه المساس بمعالم العين المؤجرة بدون الحصول على إذن مكتوب من المؤجر.

فالإذن المكتوب ضروري لإجراء أي تغيير أو تبديل أو بناء أو ممارسة أية تجارة أو صناعة أو أي مهنة حرة أخرى<sup>1</sup>، حتى ولو ثبت أن هذا العمل الجديد لا يؤثر على سلامة العين المؤجرة .

ففي الحالتين سواء كان إحداث تغييرات في العين المؤجرة قد أجز في العقد ذاته أو بموجب موافقة مكتوبة من المؤجر يجب على المستأجر إن يلتزم حدود هذا الإذن فقد يكون

<sup>1</sup>المادة 4 من المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23/10/1975 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن والتابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، كذلك المادة 6 من المرسوم التنفيذي 94-69 سبق التعريف به.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

عاما أو خاصا<sup>1</sup>، فإذا ذكر الترخيص نوعا معينا وبدقة التغيير المرخص به فهذا التغيير هو الجائز فقط ولا يمكن للمستأجر أن يحيد عنه أو يتجاوز نطاقه ومداه، أما إذا ورود الإذن عاما ودون تحديد التغييرات بصورة دقيقة فلا يكون له إلا إحدى التغييرات العادية المألوفة والتي تتماشى مع طبيعة العين المؤجرة وفي الظروف العادية، وهذا الترخيص لا ينصرف إلى التعديلات الجوهرية التي من شأنها تغيير معالم العين وكيانها ويغير من شكلها مما يعرض العقد للفسخ .

#### ثانيا: التغييرات التي يجيزها القانون للمستأجر.

تنص المادة 493 ق م على أنه يكون للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة توصيل المياه و الكهرباء والغاز وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار، فإذا كان تدخل المؤجر لازما لذلك جاز المستأجر أن يطلب منه هذا التدخل على أن يتكفل برد ما أنفقه المؤجر من مصاريف<sup>2</sup>.

منح المشرع للمستأجر إجراء بعض التغييرات بالنظر إلى أهميتها بالنسبة للمستأجر في إنتفاعه بالعين المؤجرة على الوجه المرغوب فيه، بالإضافة إلى أن هذه التغييرات تعتبر ضرورية خاصة بالنسبة إلى الحاجة التي قد تملئها الممارسات اليومية مواكبة في ذلك لكل ما هو مستحدث، فمن غير المعقول حرمان المستأجر منها، لذلك سمح المشرع بموجب هذه المادة للمستأجر وضع أجهزة ومعدات توصيل الغاز والكهرباء والماء والهاتف، بالمقابل ألزم المشرع الإمكانية إدخال هذه التغييرات دون الحاجة إلى إذن المؤجر توفر بعض الشروط و المتمثلة في:

<sup>1</sup> قبل التعديل كانت هناك إمكانية الحديث عن الترخيص الصريح أو الضمني كمن يؤجر مصنعا لشخص هذا يعتبر ترخيصا ضمنيا في إجراء ما يلزم من تغييرات في العين من أجل إعدادها لهذا الغرض، ويكون صريحا إذا ورد في بند من بنود العقد مثلا كان يجيز إحداث بعض التغييرات، لكن بعد التعديل تم النص على إلزامية أن تكون التغييرات بموجب إذن مكتوب من المؤجر .

<sup>2</sup>- يرى بعض الفقهاء أن النص في ظاهر صياغته يقتصر فقط إلى تلافي ما يهدد سلامة البناء، إلا أنه قد توجد مقتضيات أخرى لا بد من الأخذ بها لمنع ذلك، كمرعاة الذوق العام عند وضع تلك الأجهزة التي قد تشوه منظر العقار المؤجر ، وعليه فإن كان من الواجب مراعاة سلامة العقار عند وضع هذه الأجهزة، فمن المفروض أيضا مراعاة هذه المسائل بالنظر إلى أهميتها، فإذا كان من الممكن وضعها في الجهة الخلفية للبناء غير المظلة على الطريق العمومي فله أن يضعها هناك.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

أ- ان لا يهدد وضع هذه الأجهزة سلامة العقار: كأن تكون حالة البناء لا تسمح بوضع هذه الأجهزة سواء كلها أو بعضها بسبب القدم، أو أن تركيب هذه الأجهزة يشكل خطر بالنظر إلى الانحدار الشديد للأرضية التي شيد عليها البناء مما مهددة بالانزلاق، وان من شأن وضع تلك الأجهزة تشكل خطر على العقار، والمؤجر هو الذي يتحمل عبء الإثبات، فعليه إذا أراد منع إدخال هذه الأجهزة في العين فعليه إثبات وضعية العقار .

ب - أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها: يجب على المستأجر عند تركيب تلك المعدات أن يراعي الأصول الفنية المعمول بها في هذا المجال، فإن كانت هذه الأصول تقتضي إبعاد أنابيب توصيل الغاز عن أسلاك الكهرباء مسافة معينة مثلا فيجب على المستأجر احترام ذلك، كما يلتزم كذلك باحترام إن كانت أنابيب المياه والغاز توضع بشكل خارجي، ويقع عبء إثبات مخالفة المستأجر للقواعد المعمول بها في وضع أجهزة جديدة في العين المؤجرة على المؤجر، فمتى أثبت ذلك كان له أن يجبر المستأجر على مراعاة تلك الأصول والتعويض عن الأضرار اللاحقة به إن وجدت .

ج - أن يقوم المستأجر برد ما يكون قد أنفقه المؤجر في سبيل وضع تلك الأجهزة : إذا تطلب توصيل وتركيب الأجهزة مصروفات يقوم المؤجر بصرفها من أمواله الخاصة له أن يعود على المستأجر بهذه النفقات، كالنفقات التي يصرفها المؤجر في تقوية وتمتين الجدران والأسطح لكي تتحمل تلك المعدات .

كما أن المشرع لم يقف عند هذا الحد وإنما ألزم المؤجر التدخل كلما اقتضت الضرورة ذلك كأن تطلب المؤسسات التي تقدم هذه الخدمات، أن يقدم المؤجر بصفته مالكا للعين أوراق تثبت ملكيته للعين المؤجرة، أو أن يحزر طلب لتوصيله بهذه الأجهزة يكون باسمه ففي كل الأحوال على المؤجر أن يقدم يد العون إلى المستأجر ولا يمتنع عن بذل جهوده في سبيل ذلك<sup>1</sup> ، كما أنه يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على تحميل مصاريف تركيب التجهيزات على طرف منهما دون الآخر، أو أن يتحملاها معا مناصفة، أو غير ذلك مما قد يتفقا عليه، إلا أن الاتفاق على عدم جواز تركيب تلك الأجهزة أو اشتراط إذن المؤجر دون وجود سبب وجيه لذلك يقع باطلا ولا يصح العمل به .

فمتى توفرت هذه الشروط أجاز المشرع للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة، ولا يجوز للمؤجر أن يعارضه في إدخال هذه التغييرات على العين المؤجرة، بل يجب عليه أن يساعده في ذلك إذا كان وضع هذه المعدات ضروري في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على الوجه المرغوب فيه وهذا يعتبر استثناء على قاعدة عدم جوازية إحداث تغييرات في العين بدون الحصول على إذن المؤجر المكتوب.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 269.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

#### أ - التغيير الجزئي : *la déspecialisation partielle* .

إذا كان الأصل أن المستأجر لا يمكن له تغيير النشاط التجاري المتفق عليه في العقد<sup>1</sup>، إلا أنه وفي سبيل توسيع النشاط التجاري يمكنه ذلك شريطة إعلام المستأجر المؤجر نيته عن ذلك، وقد يكون هذا التغيير للنشاط جزئي كما لو أضاف المستأجر نشاطا مكملا للنشاط الأصلي المصرح به في العقد، فهذا التغيير يعتبر توسيع النشاط الممارس كأن يكون الإيجار مخصص لبيع المجوهرات فيضيف إليه بيع الساعات أو يكون النشاط التجاري متعلق بتجارة المشروبات فيضيف إليها المأكولات .

إذا لم يوافق المؤجر على التغيير الجزئي ونازع في طبيعة النشاط، فإذا أقرته المحكمة في هذه الحالة لا يمكن للمؤجر أن يرفض توسيع النشاط التجاري وله حق المطالبة بزيادة بدل الإيجار، أما إذا قام المستأجر بتوسيع نشاطه التجاري دون إعلام المؤجر ودون الحصول على إذنه في هذه الحالة يكون الإيجار معرض للفسخ مع المطالبة بالتعويض .

#### ب \_ التغيير الكلي أو التام : *la déspecialisation pléniere* .

يقصد بالتغيير الكلي أو التغيير التام أن يجل نشاط تجاري جديد محل النشاط القديم الممارس من قبل أي النشاط الأصلي، حيث أن هذه الحالة نادرة الوقوع من الناحية العملية فإذا اتفق المتعاقدان على ذلك فلا صعوبة في القيام به، لكن في حالة غياب هذا الأخير فيجب على المستأجر إعلام المؤجر بذلك وتبيان الأسباب التي دفعته إلى تغيير النشاط التجاري المتفق عليه في العقد، وللمؤجر الرد على ذلك ولا يخلو الحال من أمرين فإما أن يرفض المؤجر عملية التغيير الكلي ففي هذه الحالة تنتظر المحكمة في الأمر وتقرر إما الرفض أو التغيير على حسب الظروف، وإما أن يوافق المؤجر على التغيير مع طلب زيادة بدل الإيجار فتقرر المحكمة إمكانية مراجعة بدل الإيجار أو رفض ذلك<sup>2</sup>.

#### ثالثا: جزاء إحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر المكتوب .

إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة دون الحصول على إذن مكتوب من المؤجر يعتبر مخلا بالتزامه<sup>3</sup>، فمتى نتج عن التغيير في العين المؤجرة أو إزالته ضررا بها ألزم بتعويض المؤجر عن الضرر الذي أصابه، وهذا الحكم ما هو إلا تطبيقا للأحكام العامة التي تمنح للمؤجر حق مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني، وذلك بإعادة العين إلى ما كانت عليه مع التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك، وهذا الجزاء لا يعدو أن يكون تنفيذا من المخل

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة للنشر والتوزيع 2005، ص 98.

<sup>2</sup> -نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة للنشر، 2011، ص 184.

<sup>3</sup> - المادة 492 ف 2 ق.م.ج.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

لإلتزامه تنفيذًا عينيا وهو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بإلتزامه ويجب على المحكمة أن تقضي به إذا ما طلبه المؤجر، إن النص القانوني الجزائي لم يتطرق إلى إمكانية طلب المستأجر الفسخ بسبب إخلاله بإلتزامه، فهل هذا يعني أن المؤجر لا يجوز له إلا المطالبة بالتنفيذ العيني والتعويض دون الفسخ.

#### المطلب الثاني: الأحكام الخاصة لإلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

لما كان عقد الإيجار من العقود الأكثر تداولًا خاصة في الوقت الراهن وما تعرفه الحياة الاقتصادية من سرعة والسعي لتحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح في وقت قصير كما دفعت الحاجة الاقتصادية لإيجاد سبل ربح أو تجارة جديدة ويتعلق الأمر بإيجار العقارات والمنقولات كذلك الذي عرف انتشارًا واسعًا في الوقت الراهن الذي أصبح يغزو المعاملات اليومية مسيطرة في ذلك لما هو مستجد هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن ليس كل الأفراد على مقدرة من شراء ما يلزمهم لممارسة نشاطاتهم وأصحاب الأملاك كذلك يسعون إلى استثمار ممتلكاتهم .

وإعمالًا لقاعدة الخاص يفيد العام فإن من الإيجارات التي تخضع إلى أحكام خاصة تنظمها بالنظر إلى خصوصيتها وطبيعتها الخاصة من عقارات بالنظر إلى تعقيدات معاملاتها وما تعرفه بلادنا من تفشي أزمة السكن أو لاها المشرع اهتمامًا كبيرًا بالنظر إلى غيرها من الأموال ، فقرر لها نصوصًا خاصة تحكم عمليات الانتفاع بها بالإضافة إلى ما قرره الشريعة العامة من أحكام، كذلك الأمر بالنسبة إلى المنقولات فمن الإيجارات الخاصة بها ما تخضع إلى نصوص خاصة وذلك راجع إلى طبيعتها التقنية الحالات كإيجار الطائرات والسفن والمحال التجارية وما يعرفه من كثرة في بعض النزاعات المتعلقة به على مستوى المحاكم، مما يجدر بنا الأمر إلى التفصيل في الأحكام الخاصة بإيجار العقارات والمنقولات بالنسبة إلى الإلتزامات التي تقع على عاتق المنتفع بها، وذلك بتوضيح هذه الأحكام دون تكرار تلك الإلتزامات التي نصت عليها الأحكام العامة يتعلق الأمر خاصة بدفع الأجرة والإلتزام برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار والاكتفاء بالتطرق إلى الأحكام الخاصة والاستثنائية الخاصة بالعقارات والمنقولات.

#### الفرع الأول: الإلتزامات الخاصة للمستأجر في إيجار العقارات.

إن العقار بمختلف أنواعه سواء كان فلاحية أو صناعية أو تجارية فإنه يعتبر اللبنة الأساسية للنهوض بالاقتصاد وذلك باستثماره والانتفاع به، ونظرًا للأهمية الكبيرة له خاصة بتفشي وانتشار أزمة السكن التي يعرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة فالمشرع وضع له إطار تشريعية بموجب نصوص خاصة وضوابط صارمة في مجال استعماله والانتفاع به في سبيل إنعاش الاقتصاد الوطني والنهوض به والقضاء على الإختلالات

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

الداخلية والخارجية وتجنب النزاعات خاصة وأن المعاملات العقارية معروفة بصعوبتها وتعقيداتها.

#### أولاً : الإلتزام المستأجر بالاستعمال الشخصي للعقار المؤجر

لقد أجمع الفقهاء بأن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة هو حق شخصي وليس حقا عينيا مما يجيز للمستأجر التصرف فيه في جميع الحالات التي تتناول الحقوق الشخصية، وقد نصت الأحكام العامة على جواز التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن لكن القوانين والنصوص الخاصة جاءت بأحكام عكس ذلك، حيث تلزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة استعمالاً شخصياً، مما يستوجب الأمر إلى التعرف على أحكام الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في ظل أحكام الشريعة العامة وما جاءت به النصوص الخاصة<sup>1</sup>.

#### 1 - الإلتزام بالاستعمال الشخصي في القانون المدني.

ينبغي في البداية التفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن أو ما يطلق عليه الإيجار الفرعي، فيقصد بالأول العقد الذي يتم فيه نقل جميع حقوق المستأجر والتزاماته الناجمة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون بمثابة بيع أو هبة لحق المستأجر تبعا لما إذا كان التنازل بمقابل أو من دون مقابل .

أما الثاني فيقصد به تأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تخرج عادة عن مدة الإيجار الأصلي مقابل أجر معلوم<sup>2</sup>.

الأصل في القانون المدني هو عدم جواز أن يتنازل المستأجر عن حقه في الإيجار أو أن يبرم إيجارا من الباطن<sup>3</sup>، لكن استثناءا يجوز له ذلك على أن يتم بحصول المستأجر على موافقة كتابية من المؤجر، المشرع الجزائري بنصه على هذه القاعدة يكون قد أحال الاستثناء قاعدة والقاعدة استثناء إذا ما قارناه مع التشريعات المقارنة، التي جعلت من حق المستأجر في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن هو الأصل ولا يمنعه من ذلك إلا اتفاق المستأجر والمؤجر لا على عدم جوازه أو أن يضع المؤجر قيودا على هذا الحق، كاشتراط موافقته على الشخص المراد التنازل له عن حق الإيجار أو التأجير من الباطن

<sup>1</sup> عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 265.

<sup>2</sup> التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن يعتبر من القواعد المكملة لعقد الإيجار التي يجوز الاتفاق فلا يعتبر من مستلزمات عقد الإيجار.

<sup>3</sup> - المادة 505ق.م.ج.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

على الرغم من أن شخصيتهما ليست محل اعتبار بحسب الأصل<sup>1</sup>، وعلى الرغم من هذا المنع فقد أجاز المشرع للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يبرم إيجارا من الباطن، إذا حصل على موافقة المؤجر المكتوبة<sup>2</sup>، وتتولد عن هذه التصرفات علاقات جديدة بين كل من المؤجر والمستأجر والمتنازل له والمستأجر من الباطن وينتج عن ذلك آثار قانونية<sup>3</sup>.

### 2 - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في التشريعات الخاصة.

إذا كان الأصل عدم جواز الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار إلا بموافقة صريحة مكتوبة من المؤجر، فإن النصوص الخاصة قد نصت على عدم جواز هذه التصرفات على إطلاقها، ونصوصا أخرى جعلت من الجوازية هي الأصل ومن المنع هو الاستثناء .

### أ- الإلتزام بالاستعمال الشخصي للمحلات السكنية .

#### أ- 1- الإلتزام بالاستعمال الشخصي للمحلات السكنية في ظل المرسوم 76-147.

يلتزم المستأجر في الإيجارات الخاضعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري أن يشغل السكنات المؤجرة شخصيا أو بواسطة أعضاء العائلة الذين يعيشون عادة معه وبصفة دائمة<sup>4</sup>، ويلتزم بعدم التنازل وبصفة مطلقة عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء بعوض أو بدونه، وألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة، وألا يعمل عن شغلها من قبل الغير ولو بصفة مؤقتة<sup>5</sup>، ومتى أخل المستأجر بهذا الإلتزام يكون قد عرض عقده إلى الفسخ

<sup>1</sup> - مادة 10 من مرسوم التنفيذ 69/94 المتضمن المصادفة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 متعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 17.

<sup>2</sup> - الكتابة التي يشترطها المشرع أن يفرغ فيها المؤجر قبوله هي للإثبات وليست ركنا شكليا في الإيجار من الباطن أو في التنازل عن الإيجار وعليه يمكن إثبات موافقة المؤجر على ذلك بما يقوم مقام الكتابة كاليمين أو الإقرار كذلك الحال بالنسبة إلى البينة والقرائن في الحالات التي يجوز فيها ذلك استثناء، بالتالي يعد الوصل الذي يثبت أن المالك قد تقاضى الأجرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن موافقة على التنازل أو التأجير من الباطن .

<sup>3</sup> - مادة 507 من ق المدني الجزائري.

<sup>4</sup> - يتم تقدير هذه الديمومة بالرجوع إلى المادة 13 من هذا المرسوم والتي تحدد حالات الإقصاء من الحق في البقاء بسبب شغل الأمكنة لمدة تقل عن ثمانية أشهر أين يحضر على المستأجر التنازل عن حقه في الانتفاع بالعين وألا يؤجر من الباطن وألا يعبر الأمكنة للغير

<sup>5</sup> - المادة 4 ف 4 من المرسوم رقم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري جريدة رسمية عدد 12.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

و الطرد بموجب أمر استعجالي<sup>1</sup>، فيحضر على المستأجر القيام بأي تصرف كان في المحل المؤجر، وألا يتنازل عنه أو يؤجره من الباطن غير أن هذه القاعدة وردت عليها استثناءات أين منح المشرع للمستأجر حق التنازل عن حقه في الإيجار وذلك بنقل حق الإيجار طبقاً للمرسوم رقم 43 /98<sup>2</sup>، أين نص في مادته الأولى على شروط تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار بأن تكون لمن لهم علاقة قرابة من الدرجة من الدرجة الأولى (الفروع) وتتوافر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، وأن تتوافر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم، وأضافت المادة 2 من هذا المرسوم شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر طبقاً للتشريع المعمول به<sup>3</sup>.

وهناك استثناء آخر أضافه المشرع يتعلق بشاغلي السكنات دون سند قانوني الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري قبل تاريخ نشر هذا المرسوم بأن يستفيدوا بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار حسب الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>4</sup>، ولكن على الرغم من هذه النصوص القانونية المختلفة، إلا أن الواقع خلاف ذلك فما زالت سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري تخضع للتنازل عن طريق بيع المفتاح .

### أ\_ 2 \_ الإلتزام بالاستغلال الشخصي للأمالك الوطنية الخاصة .

يخضع إيجار السكنات والمحلات المهنية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للمرسوم رقم 88/68<sup>5</sup> أين يلتزم المستأجر اتجاه الدولة باستعمال وحده هذه المحلات التي تمنح له بموجب ترخيص من عامل العمالة بناء على طلب يوجه إلى مسئول المقاطعة الإدارية المختص، أو يستعملها عند الإقتضاء أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة في بيته ولا يجوز

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر، 2005 ص 303-307-310.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1992/02/01، المتعلق بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لداوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج.ر عدد 05 .

<sup>3</sup> - تكون إجراءات نقل حق الإيجار بإرسال المتنازل طلب نقل هذا الحق لديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق رسالة موصي عليها، مرفقا بالوثائق التي تثبت أن طالب نقل حق الإيجار يستوفي الشروط المذكورة وهذا ما قضت به المادة 03 من نفس المرسوم .

<sup>4</sup> - قرار مؤرخ في 1998/04/27، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

<sup>5</sup> - المرسوم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكنم أو الحرف المهنية والتي إنتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، ج ر عدد 38.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

له أن يبرم أي عقد تصرف على هذه الأملاك أو أن يعطيها على سبيل الرهن أو يتخلى عنها للغير تحت أي شكل كان بعوض أو بدونه بجميع أو ببعض الحقوق التي خولت له بموجب قرار المنح<sup>1</sup>.

ب - الإلتزام بالاستعمال الشخصي للأراضي الزراعية المؤجرة .

ب. 1\_ الإلتزام بالاستعمال الشخصي للأراضي الزراعية في القانون 25/90<sup>2</sup>.

يعتبر الأمر 25/90 القانون المرجعي للعقار الفلاحي في الجزائر بمقتضاه حدد المشرع إطاره التوجيهي وسبل حمايته ثروة ذو أهمية اقتصادية واجتماعية، يندرج ضمن أولويات السياسة العامة للدولة المتمثل في التوجيه الاقتصادي المنتهج بعد فشل الأنظمة المتبعة من قبل خاصة ما تعلق منه بالأمر رقم 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

لقد أشارت المادة 54 من هذا القانون على عدم جواز إيجار الأراضي الفلاحية من الباطن باستثناء أراضي مراعي القش في إطار ما قرره المادة 505 من الأمر 58/75 ، فكل تصرف يقدم إليه المستأجر يهدف إلى إيجار العقار الفلاحي من الباطن يقع تحت طائلة البطلان ولو كان ذلك بموافقة المؤجر<sup>3</sup>، فهذا القانون أورد قاعدة عامة تتمثل في عدم جواز التأجير الفرعي إلا في حالة واحدة وعلى سبيل الاستثناء تتمثل في تمكين المستأجر من الإيجار الفرعي في أراضي مراعي القش لا غير مع مراعاة واجب الحصول على الموافقة من المؤجر، ويكون بذلك المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة اتجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 08/ف 01 من المرسوم رقم 88/68.

<sup>2</sup> - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الملغى بموجب القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي .

<sup>3</sup> المادة 54 ف 2 من ق 25/90، سبق التعريف به.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية 2008

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

#### المبحث الثاني: إلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة .

إن عقد الإيجار في مضمونه يقتضي خروج العين المؤجرة من حيازة مالكها أو من له الحق في تأجيرها وانتقالها إلى حيازة المستأجر طوال مدة الإيجار الإمكانية الانتفاع بها على الوجه المتفق عليه في العقد، أو وفق ما أعدت له العين المؤجرة وهذا ما من شأنه أن يلقي على عاتقه إلتزام المحافظة عليها، بأن يوليها مقدار معين من العناية ناهيك عن بعض الترميمات الذي يلتزم بإدخالها على العين المؤجرة متى كانت هذه الأخيرة بحاجة إليها، كما يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يتطلب تدخله وبكل ما يهدد العين من خطر، و مخلا بالتزامه مما يوجب مسؤوليته .

#### المطلب الأول: الأحكام العامة لإلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.

الإمكانية القول أن المستأجر قد وفي بواجب المحافظة على العين لا بد له القيام بعدة أعمال وهي العناية بالعين المؤجرة محل عقد الإيجار، حيث يجب عليه بذل درجة من العناية في الحفاظ عليها، كما يجب عليه القيام بالترميمات التأجيرية، بالإضافة إلى ذلك واجب إخطار المستأجر بكل أمر يستوجب تدخله، وسنتطرق إلى هذه الأعمال بنوع من التفصيل مع الجزاء الذي يتم توقيعه على المستأجر في حال إخلاله بهذا الإلتزام.

#### الفرع الأول: مضمون الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

تنص المادة 495 ف 1 ق.م.ج " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"<sup>1</sup> .

نص المادة يلزم المستأجر بأن يبذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ويكون مسؤول على أعمال تابعيه، كما تقتضي منه عناية الشخص المعتاد إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.

#### أولا : درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة .

##### 1\_ العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة .

المستأجر يبذل في سبيل المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد وهذا الحكم لا يعدو إلا أن يكون تطبيقا للقواعد العامة<sup>2</sup>، والتي تقر بأن في الإلتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإدارته، أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ الإلتزامه، فإن المدين يكون قد وفي بالإلتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولا عن غشه أو خطئه الجسيم.

<sup>1</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 563.

<sup>2</sup> - المادة 172 ق.م.ج.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

فالمعيار الذي تقاس به درجة العناية هو معيار موضوعي والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل العادي فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص فإذا كان كذلك نزلت العناية المطلوبة منه إلى عناية الرجل العادي، أما إذا كان متهاونا فعليه أن يرفع من عنايته إلى درجة الشخص المعتاد<sup>1</sup>.

فمن استأجر منزلا يجب أن يتفادى كل ما من شأنه تخريبه أو إتلافه فيكون المستأجر مسؤولا عن ما يصيب المسكن من أضرار نتيجة عدم استعمالها إذا لم يكن هناك سبب جدي يستدعي غيابه عنها أو تركها مغلقة لفترة طويلة، وعليه أن يتعهد الأدوات الصحية بها بالصيانة اللازمة حتى لا يحدث أي ضرر يؤثر على كيان المنزل وتجنب وضع أشياء ثقيلة على سطح المنزل والتي من شأنها توهن دعائمه، كما يلتزم بالتنبه إلى إغلاق مداخل المياه ومخارجها لتفادي ما قد يسببه تسرب المياه داخل المسكن من تخرب المنقولات الموجودة فيه، لذلك إذا تسبب إهماله في دخول حشرات ضارة إلى المنزل وسها عن تطهير العين من الجراثيم المعدية التي تسببت فيها هذه الحشرات، وقد قضي بأنه من ينزل في فندق وهو مصاب بمرض معدي يلتزم بمصروفات تطهير الفندق من مكروبات هذا المرض<sup>2</sup>.

إذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية لم يكن للمستأجر أن ينهكها بزراعتها طوال السنة أو بزراعة محصول واحد مرات متتالية، أو أن يترك الأشجار دون تقليم أو علاج إذا ما أصيبت بمرض تلف، فإن واجب المحافظة عليها يقتضي منه ألا يهمل رعاية هذه الأرض بأن ينزع منها الحشائش الضارة ويقوم بتسميدها وبأن لا يتركها دون حراسة حتى لا يتسنى للغير أخذ تربتها الخصبة، كما يلتزم بأن يطهر مساقى ومصارف المياه التسهيل سقيها، وإذا كانت العين المؤجرة شاحنة لنقل السلع وجب عليه أن يتعهد بصيانتها وتشحيمها وتنظيمها وعدم تحميلها أكثر من المقدار المخصص لها، وإذا كانت العين المؤجرة مصنعا وجب عليه أن يتعهد بالآلات بالصيانة وأن لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة مما قد يتسبب في تلفها أو صدائها أو تلاشيها، وإذا كانت العين المؤجرة طائرة أو سفينة يلتزم المستأجر بالمحافظة عليها بما يتماشى وطبيعتها التقنية وتعهدا بالنظافة لتبقى صالحة للملاحة سواء الجوية أو البحرية .

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 380.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 425.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل أيضا ملحقاتها كحديقة المنزل مثلا فعليه أن يعيرها العناية اللازمة وأن لا يترك أشجارها تموت أو تذبل، كما أن المحافظة على السفينة لا يقتصر على هيكليها أو جسمها فقط بل يشمل كذلك ملحقاتها سواء كانت متصلة بالسفينة أو منفصلة عنها كالآلات والقوارب والسلاسل والبوصلة التلغراف اللاسلكي، غير أن الأمر يختلف إذا كانت ملحقات الشيء المؤجر مشتركة بين عدة مستأجرين كالمصعد والآلات الرافعة للمياه وأجهزة التكييف العامة والسلم والهاتف المشترك، فالمحافظة على هذه الملحقات يكون على المؤجر وليست على المستأجرة<sup>1</sup>.

### 2\_ العناية الواجبة في استعمال العين المؤجرة .

لا يلتزم المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة بذل عناية الرجل المعتاد فحسب بل كذلك يلتزم بهذه العناية في استعمال العين محل عقد الإيجار، فيجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة الاستعمال المألوف وأن يسلك في هذا الاستعمال مسلك الشخص المعتاد الذي يترفق في استعمال الشيء الذي يملكه حتى لا يتلف سريعا ولا يكلفه صيانته كثيرا ولا يسبب ضرر للغير من جهة أخرى<sup>2</sup>، ويكون مسؤولا عما قد يصيب العين من هلاك أو ضرر إذا ما استعملها استعمالا غير مألوف أو أساء استعمالها مما يلزمه بتعويض الضرر الذي أصاب العين .

كما يعتبر المستأجر مقصرا إذا استعمل المنزل استعمالا يخل والأخلاق بإدخال أشخاص بالأداب العامة ذوي سمعة سيئة أو ممارسة فيه أفعال تخدش الحياء أو استعماله مكانا لممارسة الدعارة، كما لا يجوز له الاحتفاظ بشخص مختل عقليا أي تصرف لتفادي ما قد يسببه من مضايقات للجيران، كما يلتزم المستأجر كذلك بالامتناع عن فعل من شأنه إحداث قلق أو إزعاج للجيران المستأجرين من نفس المؤجر لأن المستأجر يكون مسؤول عن أعمال تابعة كما سيأتي بيانه، وعدم إحداث ضوضاء مزعجة لهم عن طريق استعمال أدوات الموسيقى ذات الأصوات المرتفعة، أو إقامة حفلات صاخبة تتجاوز المألوف في الأوقات المخصصة للراحة أو في الساعات المتأخرة من الليل<sup>3</sup>، وقاضي الموضوع هو الذي تعود له السلطة التقديرية في تقدير ما إذا كان المستأجر قد بذل العناية المطلوبة منه في المحافظة على العين أم لا، وذلك على ضوء العناية المبذولة من قبله في استعمال الشيء المؤجر وذلك بالنظر إلى طبيعة العين المؤجرة أو ما جرى به العرف المحلي المتداول و الجاري به العمل.

<sup>1</sup> - عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، هامش 1، نبذة 380، ص 535.

<sup>2</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 551.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 539.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.

يلتزم المستأجر المتعاقد مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بألا يخل بنفسه أو بواسطة أي شخص يشغل الأمكنة تحت كنفه براحة العمارة وعدم الإضرار بالصحة والأمن وبصفة عامة الإلتزام باحترام النظام الداخلي للعمارة<sup>1</sup>، وللوائح العامة التي ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها يحقق المصلحة العامة<sup>2</sup>، كما لا يجوز إستعمال المسكن المؤجر كمحزن لإخفاء الأشياء المسروقة مثلا أو تخصيصه للتجمعات المحظورة وغير المرخص بها، ولا مكان لممارسة القمار فيه .

يلتزم مستأجر الأرض الزراعية سواء كان إيجارة عادية أو مزارعة بزراعتها كما هو متداول ومألوف في الزراعة ويلتزم بأن لا يرهق الأرض بزراعة نوع واحد من المحصول مرات متكررة مما يفقد الأرض خصائصها خصوبتها، ويقوم بتسميدها و تقليم أشجارها ومن استأجر منجما أو محجرا ( إذا عد العقد إيجارا) لا يجوز له أن يستخرج من منتجاته أكثر من المقدار المألوف حتى لا يسرع في نفاذه، وهو الأمر كذلك لمن استأجر سيارة فعليه أن يحسن استعمالها ولا ينهكها بأن لا يتركها معرضة لأشعة الشمس مما يسبب سرعة هلاكها أو يتركها في الشارع مما قد تتعرض إليه من سرقة أو ضياع وأن لا يستعملها في جر مركبات أخرى، فإذا لم يستعمل المستأجر العين المؤجرة استعمال الرجل العادي غد مخلا بالتزامه في استعمال العين المؤجرة الاستعمال العادي مما يجيز للمؤجر اللجوء إلى القضاء المستعجلة.

### 3 - مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه.

مسؤولية المستأجر لا تقتصر في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها الاستعمال المألوف عن أعماله الشخصية فقط بل تمتد لتشمل أيضا أعمال تابعيه. والتابع هو كل شخص له صلة بالمستأجر ممن لهم الإقامة في العين أو استعمالها كأفراد أسرته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه والضيوف والأصدقاء والخدم والمستخدمين والعمال والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار وكل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنته من الإضرار بالعين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4 ف 7 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به.

<sup>2</sup> - المادة 21 من المرسوم 147/75، سبق التعريف به.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 308.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

لقد ثار خلاف فقهي حول هذه المسؤولية، هل يمكن اعتبارها تطبيقاً للمبدأ العام الذي يقرر مسؤولية المدين أنها مسؤولية عقدية عن فعل الغير ممن لا يعتبرون أجنب عنه ؟ أم يعتبر إستثناء عن قاعدة شخصية المسؤولية، فتم ترجيح الرأي الأول على أساس أن المدين يسأل عن عدم الوفاء لا يرجع إلى سبب أجنبي عنه، بخلاف التلف الذي يرجع إلى غير هؤلاء والذي لا يسأل المستأجر عنه.

إن مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعة تعتبر مسؤولية عقدية لا مسؤولية تقصيرية تتحقق بمجرد عدم وفاء المدين عن فعل تابعيه بالتزامه<sup>1</sup>، لأن الأولى تعتبر أوسع من المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير لان هذه الأخيرة محددة من ناحية أن التابع في معناه أوسع منه في المسؤولية التقصيرية فلا يلزم أن يكون الفعل قد وقع من تابع المستأجر خاضع لرقابته، ومن جهة أخرى ليس بالضرورة أن الفعل الضار قد وقع من قبل التابع أثناء تأدية وظيفته، فالفعل الضار الذي يأتي به التابع والذي يلحق ضرر بالعين، يكون المستأجر مسؤول عنه مسؤولية عقدية ولا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي فكلما لا يعتبر سببا أجنبية يكون المستأجر مسؤول عن الضرر الذي يلحقه التابع وأقر المشرع أنه على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه فالمستأجر لا يسأل عن خطأ الشخصي فحسب بل عن كل ما لا يعتبر سببا أجنبية عنه، وبناء على ذلك فالإلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يلزمه برقابة الأشخاص التابعين والذين تربطهم صلة بالعين المؤجرة بسببه، ويجب أن تكون هذه الرقابة فعالة وكافية التحول دون الأضرار بالعين المؤجرة، فالإلتزام بهذا التزم بتحقيق نتيجة خلافا للإلتزام الأصلي بالمحافظة والذي يعتبر التزم بوسيلة، فالمستأجر يكون مسؤولاً عن كل فعل من شأنه إلحاق ضرر بالعين والذي يقع من قبل هؤلاء الأشخاص حتى ولو أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في رقابة هؤلاء، وعلى الرغم من ذلك فقد تحقق الضرر مما رتب مسؤوليته، ورجوع المؤجر على المستأجر لا يمنع من رجوعه على الغير الذي أضر بالعين بموجب المسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا بتاريخ 1990/01/08، م.ق عدد 1، ص 110.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 542.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

#### 4 - جواز الاتفاق على تعديل التزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

التزام المستأجر هو وأتباعه في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ببذل عناية الرجل المعتاد لا يعتبر من النظام العام، حيث يجوز الاتفاق على مخالفتها بالتالي يجوز الاتفاق على تشديد أو تخفيف أو حتى الإعفاء من هذا الإلتزام على حسب إتفاق طرفي العقد، وبناء على ذلك يجوز التشديد من مسؤولية المستأجر فيكون للمؤجر أن يشترط عليه مثلا أن يبذل في المحافظة على العين ما يبذله في المحافظة على ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الشخص المعتاد كما يجوز له أن يشترط مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين ما لم يثبت أن هذا الهلاك أو التلف راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه فيتحول بذلك التزم المستأجر من الإلتزام بذل عناية إلى التزم بتحقيق نتيجة، كما يجوز له تشديد هذه المسؤولية إلى حد جعل المستأجر مسؤول حتى عن السبب الأجنبي ويكون هذا نوعا من التأمين .

وفي مقابل تشديد المسؤولية يجوز كذلك تخفيفها كأن يشترط المستأجر مثلا أن تكون العناية التي يبذلها في المحافظة على ملكه، دون أن يزيد في ذلك على عناية الرجل العادي، وقد يشترط إعفاءه من المسؤولية عن تلف العين أو هلاكها حتى لو كان التلف أو الهلاك ناتج عن خطئه الشخصي، وله كذلك أن يشترط إعفاءه من المسؤولية من أعمال تابعة، فلا يسأل حينئذ إلا عن خطأه الجسيم أو غشه، فلا يستطيع إعفاء نفسه من مسؤوليتهما بشرط إدراجه في العقد ما لم تكن المسؤولية مرتبة عن فعل غيره (التابعين له) فيجوز له أن يعفي نفسه من المسؤولية عن فعلهم الضار ولو كان عمدا، كما يجوز الاتفاق على إعفائه من رقابة الأشخاص الذين لا يعتبرون أجنب عنه، بل يجوز إعفاؤه حتى من المسؤولية عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع فيه هؤلاء الأشخاص<sup>1</sup>، والاتفاق على تعديل التزم المستأجر يمكن أن يكون صريحا أو ضمنيا، غير أنه يجب أن يكون واضح الدلالة وإلا فسر الشك لمصلحة الطرف الذي جاء الاتفاق لا يخدم مصالحه.

<sup>1</sup> - يفسر لمصلحة المستأجر عند تشديد المسؤولية، وفي مصلحة المؤجر عند التخفيف منها أو الإعفاء منها.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

**ثانيا : الإلتزام بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .**

يجب على المستأجر أن يخبر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض<sup>1</sup> أو الإضرار بها<sup>2</sup>، فإذا لحقت بالعين المؤجرة أضرار تحول دون تمكين المستأجر من الانتفاع بها أو ادعى شخص آخر حقا على العين بقدر يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على هذا الأخير أن يعلم المؤجر بذلك و في حالة رفع دعوى قضائية عليه أن يقدم التماسا بإخراجه من الخصومة على أن يتولى تقديم الدفاع اللازم بشأن ذلك، ولا يلزم المستأجر بهذا الإخطار إلا إذا كان هو من يتولى المحافظة على العين المؤجرة حتى يتخذ من الوقت المناسب ما يلزم الدفعه ، ولإلتزام المستأجر بهذا الإخطار يجب:

أ- أن تكون العين المؤجرة تحت حيازة المستأجر أو أحد أتباعه : لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين المؤجرة من تلقاء نفسه على اعتبار أنها تحت حفظ وحيازة المستأجر، فمتى تم التعرض لها ماديا فإن المؤجر لا يضمنه لعدم إمكانية انساب أي خطأ إليه فليس له الصفة في دفع هذا العمل، لكن يجوز للمستأجر ذلك لأن المؤجر يلتزم بضمان عدم التعرض القانوني دون المادي<sup>3</sup>، فإذا تعرض أجنبي على العين المؤجرة مدعيا حقا عليها أو اغتصبها مدعيا ملكيتها فتعرضه يكون قانونيا فعلى المستأجر إخطار المؤجر بذلك حتى يتمكن من مواجهته بالوسائل الكفيلة بالتصدي له مع أن المؤجر هو من يقع عليه عبء ضمان عدم التعرض (القانوني) للمستأجر خلال انتقاعه بالعين المؤجرة<sup>4</sup>، ذلك لأن التعرض واقع على طرفي العقد في نفس الوقت على المؤجر في ملكيته و على المستأجر في انتقاعه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - يقصد بالتعرض كل عمل صادر من الغير من شأنه التأثير على حيازة المستأجر للعين وإنتقاعه بها إنتقاعا كاملا وهادئا، ويستوي أن يدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر كليا أو جزئيا من تحت يد المستأجر أو يؤدي إلى الإنقاص من إنتقاعه بها، بتخريبها أو إتلافها أي تعرضا ماديا.

<sup>2</sup> - المادة 497 ق.م.ج.

<sup>3</sup> - كذلك عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 536. ورمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 308.

<sup>4</sup> - تنص المادة 483 ف 2 من ق.م.ج.

<sup>5</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 568.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

غير أن المستأجر يعفى من واجب إخطار المؤجر بكل أمر يوجب تدخله إذ كانت العين المؤجرة تحت حماية المؤجر أو أحد تابعيه كالبواب مثلا، فالمستأجر يكون غير ملزم بهذا الإخطار لأنه يفترض فالمؤجر علمه بما حدث للعين، وعلى ذلك يكون المستأجر غير ملزم بإخطار المؤجر بما يهدد سلامة ملحقات العين المشترك كالسلم أو المصعد أو المدخل أو الطريق المؤدي إلى الأرض الزراعية، لأن هذه الملحقات تكون تحت رعاية المؤجر أو أحد تابعيه وهو من يتولى المحافظة عليها ما لم يقضي العرف أو الاتفاق بغير ذلك<sup>1</sup>.

ب- أن يكون المستأجر قد علم أو على الأقل في إستطاعته أن يعلم بالخطر الذي يهدد كيان العين المؤجرة، فإمكانية إلتزام المستأجر بإخطار المؤجر لا بد أن يكون قد علم بما يهدد العين أو أن العين بحاجة إلى ترميمات لكن المستأجر لم يكن له أن يتبينها بالفحص العادي لا بفحص خبير متخصص، فلا مسؤولية عليه على عدم إخطار المؤجر به وبالتالي لا يقوم واجب الإخطار على عاتق المستأجر إذا كان لا يعلم أو لم يكن يستطيع أن يعلم بما يهدد العين المؤجرة.

ج- أن لا يكون المؤجر علم بما يتهدد العين المؤجرة من غير المستأجر وفي الوقت المناسب : إن الهدف من الإخطار هو إعلام المؤجر بالخطر الذي يهدد العين المؤجرة في الوقت المناسب، فإذا ثبت علمه بها من غيره فواجب الإخطار لا يقوم على عاتق المستأجر، لكن لكي يبرأ هذا الأخير مسؤوليته من هذا الواجب لا بد أن يكون المؤجر قد علم بالخطر الذي يحدث بالعين في الوقت الملائم حتى تتاح له فرصة درءه أو الحيلولة دون تفاقم نتائجه لأن العلم المتأخر لا يعفي المستأجر من هذه المسؤولية عن عدم إخطار المؤجر به، وبناء على ذلك فنزع ملكية العقار ( الاستملاك) إجراءاتها تتخذ في مواجهة مالك العين المؤجرة ( المؤجر) فلا بد أن يعلم بها من غير المستأجر فهذا الأخير يكون غير ملزم بإخطار المؤجر بها<sup>2</sup>

د- أن يكون هناك داع لإخطار المؤجر: يجب أن يطرأ أمر هام يستلزم تدخل المؤجر للكف عنه مما يوجب المستأجر إخطاره به، ولو لم يكن هذا الأمر الذي طرأ من الحالات التي ذكرتها المادة 497 من ق.م لأن هذه الحالات جاءت على سبيل المثال لا الحصر بل بكل ما من شأنه إلحاق ضرر بالعين المؤجرة أو بانتفاع المستأجر بها يجب إخطار المؤجر به، وترجع سلطة تقدير ما يستوجب تدخل المؤجر من عدمه إلى قاضي الموضوع حيث يبيث فيها على حسب الظروف والوقائع ويكون قراره مبنيا على أسباب كافية ومنطقية للوصول

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 309.

<sup>2</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 310.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

إلى نتيجة أو باعث جدي يدعو إلى إخطار المؤجر به ويجب أن يكون هذا التعرض بعد تسلم المستأجر للعين، ذلك أنه لو حدث قبل التسليم يفترض علم المؤجر به أو على الأقل يوصف بأنه مقصر إذا لم يكن قد علم به<sup>1</sup>.

كما أن الإيجارات الخاضعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تلزم المستأجر بأن يبلغ الديوان المؤجر ودون إبطاء بكل حدث يؤدي بالضرورة إلى إجراء إصلاحات مفروضة على المؤجر والا كان مسئولاً مسؤولية شخصية<sup>2</sup>.

**ميعاد الإخطار:** لم يحدد المشرع ميعاد للقيام بالإخطار بل إكتفي بالنص على أنه يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر فوراً بكل أمر يستوجب تدخله، إلا أنه قال بوجود مبادرة المستأجر إلى إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن<sup>3</sup>، فإذا تباطأ في ذلك كان هو المسؤول عن تعويض الضرر الذي أصاب المؤجر نتيجة لذلك، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر هذا التيار من عدمه فان لم ينجم عن تأخر الإخطار أي ضرر للمؤجر تسقط مسؤولية المستأجر<sup>4</sup>.

**شكل الإخطار:** لم يشترط المشرع شكلاً خاصاً للإخطار فيجوز أن يكون كتابة أو شفاهة أو يكون بإعلان أو إنذار أو عن طريق المحضر القضائي، لكن مصلحة المستأجر تملّي عليه توجيه الإخطار كتابة برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول وذلك لتسهيل الإثبات على المستأجر، ولا يكون المستأجر ملزم برفع دعوى لإثبات حالة العين للقول والإشهاد بأنه قد قام بالإخطار بل يكفي إثباته قيامه به<sup>5</sup>.

**ثالثاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة .**

#### 1- عبء إثبات الإخلال بالالتزام .

يكون المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين المؤجرة خلال فترة انتفاعه بها نتيجة استعمالها استعمالاً غير مألوف<sup>6</sup>، وهو الاستعمال المخالف لما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف في استعمال العين أو ما يماثلها، أو ما تقتضيه طبيعة العين المؤجرة،

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 386.

<sup>2</sup> - المادة 4 ف 8 من المرسوم رقم 147/76.

<sup>3</sup> - المادة 585 ق.م.م.

<sup>4</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 570.

<sup>5</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 310.

<sup>6</sup> - المادة 495 ف 2 ق.م.ج.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

كما يكون كذلك مسئول عن الأعمال الناشئة عن الاستعمال الغير المألوف لها والتي يقوم بها أتباعه .

ولما كان التزام المستأجر في المحافظة على العين يكون ببذل عناية وليس بتحقيق غاية، والعناية المطلوب هي عناية الرجل العادي، وأن القاعدة العامة تقضي بأنه باعتبار المؤجر هو الدائن في هذا الإلتزام فيقع عليه عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه وأن هذا الإخلال نتج عنه تلف أو هلاك الشيء المؤجر، فهو من يثبت العلاقة السببية بين خطأ المستأجر والضرر الناتج عنه لقيام مسؤولية المستأجر، فيجب على المؤجر أن يثبت أن المستأجر لم يبذل العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة لإمكانية القول بتحقق هذه المسؤولية<sup>1</sup>.

غير أن المشرع خرج عن هذه القواعد العامة وافترض خطأ المستأجر إذا ما لحق بالعين تلف أو هلاك يكون هو من يقع على عاتقه عبء الإثبات، حيث يثبت أنه بذل في المحافظة على العين عناية الرجل العادي، وأنه استعملها الاستعمال المألوف المقرر له وأنه قد اتخذ كل ما يلزم من احتياطات في سبيل ذلك، فإذا تحقق ذلك يكون قد أثبت عدم إخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة مما ينفي عنه المسؤولية، أما إذا عجز عن ذلك وأثبت المؤجر تقصيره بتحقق مسؤوليته وليس له درأها إلا بإثبات أنه على الرغم من أنه لم يبذل عناية الرجل العادي لكن الضرر لحق بالعين المؤجرة من جراء سبب أجنبي أو قوة قاهرة لا تعود له<sup>2</sup>.

لقد اختلف الفقه في تبرير تحميل المستأجر عبء الإثبات دون المؤجر خروجاً عن الأحكام التي قررتها القواعد العامة، ففريق منهم يرى أن سبب إلقاء عبء الإثبات على عاتق المستأجر مرده إلى كون العين تكون في حيازة هذا الأخير خلال فترة انتفاعه بها، فهو أعلم بما قد يحيط بها أو يحصل لها من أخطار وهو أدري بمعطياتها وله القدرة على العمل على تجنب ما قد يحصل لها، فمن السهل عليه إثبات الجهد الذي بذله في المحافظة عليها، وأن سبب التلف أو الهلاك يعود إلى سبب لا دخل له فيه وهذا ما لم يتيسر للمؤجر الذي يكون بعيداً عن العين المؤجرة وقت تحقق التلف أو الهلاك فيستصعب عليه إثبات أن السبب يعود إلى خطأ المستأجر ذلك ألقى المشرع هذا العبء على هذا الأخير.

أما الاتجاه الآخر يرى أن سبب تحميل المستأجر عبء الإثبات إنما يرجع إلى كون ما قد يلحق بالعين من تلف أو هلاك من شأنه إحداث تغييراً في كيانها، وعلى اعتبار أن المستأجر هو المسئول عن عدم إلحاق ذلك بها وأخذ كل الاحتياطات والتدابير اللازمة

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 313.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 544.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

للحيلولة دون تحقق هذه النتيجة فيكون ذلك قرينة على خطأ المستأجر المفترض إلا أن هذه تعتبر قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها كأن يثبت أن هذا الضرر لم يترتب عن خطأ صادر منه أو من أحد تابعيه، كما له أن يدرأ المسؤولية عن نفسه متى أثبت السبب الأجنبي الذي تسبب في ذلك كانهيار المنزل بسبب الزلازل مثلا أو كقدم البناء مما آل إلى سقوطه أو أن الهلاك كان نتيجة عيب في العين أو ناتج عن عدم صيانتها من قبل المؤجر مما تسبب في الإضرار بها<sup>1</sup>.

### 2 - الجزء الموقع على المستأجر عند تحقق الإخلال بالالتزام.

إذا ثبتت مسؤولية المستأجر عن تقصيره في المحافظة على العين ولم يفلح في إثبات أنه بدل عناية الرجل المعتاد في المحافظة عليها أو في استعمالها، ولم يستطع كذلك إقامة الدليل على أن التلف والهلاك تحقق على الرغم من عدم بذله عناية الرجل العادي إنما يرجع إلى سبب أجنبي، في هذه الحالة يسأل المستأجر عن إخلاله بالالتزام المحافظة على العين، فوفق ما تقتضيه القواعد العامة يكون المؤجر تبعا لمصلحته وبالنظر إلى حجم الإخلال والضرر الذي لحق بالعين طلب التعويض عما لحقه من أضرار، كما له أيضا التنفيذ العيني أي بإلزام المخل بالالتزامه بإصلاح الضرر وبإعادة العين إلى أصلها إذا كان ذلك ممكنا وبذل عناية الرجل العادي في المحافظة عليها، وله كذلك أن يطلب ترخيص من المحكمة بأن يقوم بإصلاح التلف أو العطب على نفقة المستأجر وله كذلك إن اقتضت الضرورة اللجوء إلى القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الاستمرار في إساءة استعمال العين، وذلك تطبيقا للقواعد العامة لأن المدين بالالتزام هو المستأجر، كما يجوز للمؤجر أن يطلب من القاضي الحكم له بغرامة تهديدية عند تقاعس أو رفض المستأجر التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكنا<sup>2</sup>.

إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن فـللمؤجر طلب فسخ<sup>3</sup> عقد الإيجار وله أيضا طلب الحكم له بالتعويض، وهذا الفسخ يخضع لتقدير القاضي فله أن يحكم به إذا كان الإخلال بالالتزام يوصف بالجسامة، وإذا رأى أن هذه الأسباب تلحق أضرار بالعين له الحكم بالفسخ

<sup>1</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 622.

<sup>2</sup> - المادة 174 ف 1 ق.م.ج.

<sup>3</sup> - قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 24-01-1995 تحت رقم 116189 " حيث أنه يتبين من القرار المطعون فيه أنه أعطى تفسيراً حرفياً للمادة 492 من ق.م، لما قرر بأنه لا يمكن للمؤجر إلا أن يطلب بإرجاع الأمانة إلى الحالة التي كانت عليها والتعويض، غير أنه بالرجوع إلى المادة 495 فهي تمنح المؤجر الحق في طلب فسخ عقد إذا ما كانت التغييرات التي قام بها المستأجر على العين المؤجرة مستحيلة الإصلاح، وعليه فإن قضاة الإيجار الموضوع لم يعطوا التفسير الصحيح للمادة 492 مما يعرض قرارهم للنقض " .

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

والتعويض، كما له كذلك رفض الفسخ ويكتفي بالحكم بالتعويض وإصلاح التلف إن كان ذلك ممكناً، أما إذا كان خطأ المستأجر قليل الأهمية أو كان السبب تافهاً لا يرقى أن يكون سبب جدي يستوجب الفسخ<sup>1</sup>.

في الإجراءات الخاضعة للمرسوم التشريعي رقم 03-93 ألزم المشرع المستأجر بأن يدفع كفالة نقدية مقدرة مقابل وصل يسلمه له المؤجر وذلك لضمان حسن استعماله للعين المؤجرة وفق المحضر المحرر وقت تسليم العقار المؤجر الذي يبين الحالة التي تسلم عليها العين<sup>2</sup>، وتحدد هذه الكفالة في إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بما يعادل ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي<sup>3</sup>.

### 3\_ متى يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر

لقد ثار جدل فقهي حول الوقت الذي يمكن للمؤجر الرجوع فيه بالتعويض على المستأجر متى أخل بالتزامه في المحافظة على العين، فهل يكون بمجرد وقوع الفعل أو الخطأ الذي نتج عنه الضرر؟ أو يجب الانتظار إلى نهاية الإيجار بعد أن يرد المستأجر العين إلى صاحبها بمعنى بعد انقضاء فترة انتفاعه بها أم خلالها؟.

پرى جانب من الفقه أنه يجب الانتظار إلى غاية نهاية عقد الإيجار حتى يسترد المؤجر العين، حينها يرى إن كان الضرر قد زال أم مازال قائماً حينها له الرجوع بالتعويض على المستأجر، لكن في هذه الحالة يجب التفريق بين حالتين، الحالة التي يترتب عن إساءة استعمال العين المؤجرة تلف جسيم مما لا يمكن إصلاحه لاستحالة إزالته، في هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر فور وقوع الفعل الضار فليس هناك داع إلى الانتظار إلى نهاية الإيجار، أما إذا ترتب على مخالفة المستأجر الإلتزامه ضرر بسيط مما يمكن إزالته خلال ما تبقى من مدة الإيجار، هذا لا يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر بالتعويض فور وقوع المخالفة بل يجب الانتظار إلى نهاية الإيجار لاحتتمال قيام المستأجر بإصلاح الضرر الناتج عن إخلاله مما يرفع عنه المسؤولية، لكن هذا الرأي انتقد على أساس أنه قائم على تفرقه لا أساس لها في القانون سواء نتج عن تقصير المستأجر في رعاية العين تلف جسيم أو بسيط فهو يعتبر إخلال المستأجر بالتزامه في المحافظة على العين مما يترتب مسؤوليته فلا مجال للانتظار إلى نهاية مدة الإيجار ، فضلاً عن ذلك أنه قد

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 397.

<sup>2</sup> - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 69/94، سبق التعريف به.

<sup>3</sup> - المادة 9 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

يحدث أن يعسر المستأجر فلا يستطيع أو يعجز عن دفع التعويض إذا ما أجل المؤجر مطالبته به حتى تنقضي مدة الإيجار<sup>1</sup>.

أما أصحاب الرأي الآخر لا يفرقون بين ما إذا كان الضرر بسيط أو جسيم فمتى تحققت المخالفة يكون للمؤجر الرجوع على المستأجر للمطالبة بالتعويض بمجرد تحقق الضرر وليس هناك ما يدعوا إلى الانتظار إلى نهاية الإيجار<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: قيام المستأجر بالترميمات.

يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك<sup>3</sup>.

الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً وعادياً، وهي تختلف عن الترميمات الضرورية الملقاة على عاتق المؤجر<sup>4</sup>، فإذا وجد خلافاً حول هذه الترميمات هل تعتبر ضرورية يتحملها المؤجر؟ أم أنها تأجيرية ويكون المستأجر هو من يتولى القيام بها؟

هنا يفسر الشك لمصلحة المستأجر لأنه هو من يقع عليه الإلتزام و الأصل أن المؤجر هو من يقوم بكل الترميمات باستثناء التأجيرية منها، وسبب تحميل المستأجر هذا النوع من الترميمات إنما يرجع إلى كون أن العين تكون تحت يده خلال فترة الانتفاع بها وافتراض أن مصدرها إنما يعود لاستعمال العين من قبل المستأجر أو من قبل أحد تابعيه وكذلك بحكم اتصاله بالعين وكذلك البساطة هذه الترميمات وقلة تكلفتها.

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 314.

<sup>2</sup>- عبق الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 544.

<sup>3</sup>- المادة 494 ق.م.ج.

<sup>4</sup>- الترميمات الضرورية هي الترميمات العاجلة والضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف كإصلاح الجدران المتشققة والمهددة بالسقوط كتفريغ المراحيض وقنوات صرف المياه وهي على العموم كل الترميمات التي يقوم بها المالك عادة حفاظاً على ملكه وصيانتته من الهلاك، ولقد ذكر بعضها في المادة 18 من المرسوم رقم 147/76 هي: إصلاح و ترميم السقوف والسطوح وإصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة للعمارة وترميم الجدران المائلة و هياكل البنايات وكذلك الواجهات، وإصلاح أو تبديل النجارة الداخلية والخارجية وإصلاح المصاعد، وتجسيص الواجهات وتبييضها وتجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة، وتصريف مجاري المياه القدرة ، وكافة الترميمات التي تقع على عاتق المصلحة عن طريق التشريع أو التنظيم .

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.

أولاً: الترميمات التأجيرية التي يجب على المستأجر القيام بها :

إن المادة 494 من القانون المدني تلق على عاتق المستأجر التزام مفاده إجراء الترميمات التأجيرية غير أن المستأجر لا يلزم بإجراء كل الترميمات التأجيرية، إنما يلزم بالقيام بما يكون قد جرى العمل في شأنها، بمعنى ما جرى العرف على تحمل المستأجر به فيرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف، وإذا لم يوجد عرف عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف .

يعتبر من الترميمات التأجيرية إصلاح النوافذ والزجاج والأبواب والمفاتيح والأقفال<sup>1</sup> وإصلاح الأرضية أياً كانت نوعيتها إذا كان التلف ناشئ عن استعمالها الاستعمال المألوف، يفرق بين ما إذا كان البلاط كله مكسوراً فيفترض أن الكسر ناتج عن عيب في البلاط نفسه والمؤجر هو الذي يتحمل عبء إصلاحه إلا إذا أثبت أن الكسر ناتج عن المستأجر ويتولى هذا الأخير إصلاحه، وبين ما إذا كان الكسر في جزء من البلاط فقط فيفترض أن الكسر حصل بخطأ من المستأجر ويكون عليه إصلاحه إلا إذا ثبت بأنه لم يصدر أي خطأ من جانبه فيكون الإصلاح على المؤجر<sup>2</sup>.

وتعد كذلك من الترميمات التأجيرية البسيطة الأعمال التي تحتاجها الأسقف والحيطان وصنابير المياه ومواسيرها وأجهزة الكهرباء والغاز والتكييف، أما بياض (طلاء) الغرف وتجديد ألوانها فإذا كان غرف المنطقة يقضي بجعل هذه الترميمات على أي من المؤجر أو المستأجر وجب عليه القيام بها وإلا فهي على المستأجر إذا أراد ذلك ولكنه لا يجبر عليها حيث لا يستطيع أحد الطرفين أن يجبر الآخر على ذلك .

بالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية فإنه يدخل في مفهوم الترميمات التأجيرية تطهير المساقى والمرابي والمصارف وصيانتها وصيانتها والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار، والآبار ونزع الأعشاب الضارة وكذلك الترميمات البسيطة التي تقتضيها ملحقات الأراضي الزراعية كالمخازن وبيوت الفلاحين<sup>3</sup>.

إذا كان الشيء المؤجر منقولاً، فيدخل في مفهوم الترميمات التأجيرية بالنسبة للسيارة مثلاً إصلاح أبوابها ومقاعدتها كافة الأجهزة الكهربائية والميكانيكية ووسائل الجر هذا بالنسبة للترميمات البسيطة والناشئة عن الاستعمال المألوف والعادي للسيارة، أما إذا كانت

<sup>1</sup> - المادة 19 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 548، سليمان مرقص، المرجع السابق، نبذة 218.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 317.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

الترميمات كبيرة كإصلاح المحرك لطول استخدامها أو لقدمه فيقع على عاتق المؤجر ما لم يثبت أن الخلل نشأ عن خطأ المستأجر أو أحد تابعيه.

في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة وتكون الأجزاء الملحقات مشتركة الاستعمال بينهم كمدخل العمارة أو السلم أو المصعد أو السطح أو الباب الخارجي وغيرها ففي هذه الحالة من يتحمل الترميمات التأجيرية التي تحتاجها هذه الأجزاء المشتركة الاستعمال؟ هناك رأي يرى بأن تقسم هذه الترميمات بين المستأجرين كل حسب نسبة استعماله لهذه الملحقات، وهناك رأي آخر يرى أن هذه الترميمات تكون على المؤجر على إعتبار أنها تكون تحت سيطرته هو أو أحد تابعيه دون المستأجرين كما أنه قد تكون هذه الترميمات قد تسبب فيها شخص أجنبي لا صلة له بأحد المستأجرين وهو الرأي الراجح<sup>1</sup>، ومع ذلك يجوز أن يتحملها المستأجر إذا إشتراط عليه ذلك المؤجر في العقد أو قضى به العرف وإذا ثبت أن أحد المستأجرين هو الذي تسبب في هذه الترميمات بخطأ منه فهو من يتحملها وحده فيما دون الباقيين .

وبالرجوع إلى القواعد العامة، والتي تجيز للمستأجر التخلص من هذا الإلتزام إذا أثبت بأن الترميمات التأجيرية ترجع إلى قوة قاهرة ككسر زجاج النوافذ بسبب هبوب رياح قوية أو إلى عيب موجود في العين وهذا يعتبر سبب أجنبي لا دخل للمستأجر فيه، فمتى تحقق هذا السبب الأجنبي انتفت مسؤوليته لأن التلف نتج عن السبب الأجنبي ولم ينتج عن الاستعمال الغير مألوف للعين ولا عن خطأ المستأجر فتكون تلك الترميمات على المؤجر ويلتزم بإجرائها لأنها ضرورية للانتفاع بالعين، كما يلتزم المستأجر بالتكفل بالصيانة العادية للاماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها<sup>2</sup>.

إن الإلتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام والمستأجر يلتزم بها وفق ما يقتضيه العرف والقانون، والغالب أن يكون ما يقضي به العرف مكملاً لإرادة الطرفين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه فالمشرع فتح الباب على ما قد يكون بين المؤجر والمستأجر من اتفاقات، كالاتفاق على تشديد هذا الإلتزام كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن عيب في العين أو قوة قاهرة، كما يجوز التخفيف أو الإعفاء منها بصفة نهائية، فيجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر بأن لا يقوم بهذه الترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف للعين، أو أن لا يقوم بها حتى ولو نشأت عن خطئه ما لم يكن الخطأ جسيماً، مع

<sup>1</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 572.

<sup>2</sup> - المادة 6 ف 5 من المرسوم التنفيذي 69/94، سبق التعريف به.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

ذلك للمستأجر أن يشترط إعفائه من هذا الإلتزام ولو نشأ عن الخطأ الجسيم أو فعل عمدي من أحد تابعيه<sup>1</sup>.

وهذا ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة فليس هناك ما يمنع أن يتفق طرفي العقد أن تكون الترميمات التأجيرية على عاتق المؤجر لا المستأجر، لكن هذا الشرط لا يعفي المستأجر من مسؤولية التزامه إذا نشأت هذه الترميمات عن خطئه ما لم يشترط هذا الإعفاء صراحة في النص<sup>2</sup>.

### ثانياً: جزاء إخلال المستأجر بالتزام إجراء الترميمات التأجيرية .

متى توفرت شروط الإلتزام بإجراء الترميمات التأجيرية في أن يكون العرف يقضي بها أو يكون هناك اتفاقاً يعفي منها يجب على المستأجر القيام بها، ومتى امتنع عن ذلك أو تماطل اعتبر مخلاً بالتزامه مما يوجب مسؤوليته، فالمؤجر وفقاً للقواعد العامة يجب أن يطلب التنفيذ عينا بأن يجبره على إجراء هذه الترميمات، كما للمؤجر أن يقوم بهذه الإصلاحات بنفسه تحت نفقة المستأجر وذلك بالحصول على إذن من المحكمة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالمصاريف الخاصة بالترميمات إذا أراد المستأجر القيام بها بنفسه هذا يكون في حالة سريان عقد الإيجار لكن بعد انقضائه لا يجوز أن يطلب القيام بها بنفسه لأن العين خرجت من حيازتها<sup>3</sup>، ولا يجوز له أن يقتصر على عرض التعويض عما تسبب فيه من أضرار إذا طلب المؤجر التنفيذ العيني.

للمؤجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار بدلاً من المطالبة بالتنفيذ العيني متى أخل المستأجر بالتزامه وذلك تطبيقاً للقواعد العامة، والمحكمة تقدر هذا الطلب على الرغم من أنه في أغلب الأحيان يكون ردها بالرفض (رفض طلب الفسخ المقدم من قبل المؤجر) ذلك لعدم جدوى أو بالنظر إلى تفاهة الضرر الذي يدعيه المؤجر وأنه ناتج عن عدم قيام المستأجر بالترميمات، وهذا الضرر لا يبهر الفسخ المطلوب وأن الضرر يحول دون انتفاع المستأجر بالعين على الوجه المرغوب فيه، كما أنه إذا قام المستأجر بالترميمات التأجيرية قبل النطق بالحكم المحكمة ترفض طلب الفسخ.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 553.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 402.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 554.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ فله طلب التعويض في الحالتين عن الضرر اللاحق به نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه<sup>1</sup>، ولا يجوز للمستأجر استرداد التعويض من المؤجر أو يمتنع عن دفعه له حتى ولو أثبت أن المؤجر لم يستعمله في ترميم العين. للمؤجر أن يتنازل عن حقه في الرجوع على المستأجر إذا ما أخل بالتزامه، ويفهم هذا التنازل عند سكوت المؤجر عن المطالبة عند انتهاء مدة الإيجار، غير أنه في غير هذه الحالات حق المؤجر لا يسقط إلا بالتقادم الطويل و الذي حدده المشرع بخمسة عشر (15) سنة<sup>2</sup>.

أما إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير متى أخل المستأجر بالتزاماته يؤدي ذلك إلى فسخ عقد الإيجار فوراً وتعرض المستأجر للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى الهيئة المؤجرة لزوماً في اتخاذها<sup>3</sup>.

كما ألزم المستأجر با يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع عن كافة الترميمات والتحسينات والتركيبيات أو الإصلاحات التي أدخلها في العين المؤجرة بمعرفته على الأمكنة، في حين يحتفظ المؤجر بحقه في مطالبة برد الأمكنة إلى الحالة الأولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه وفق ما قضت به المادة 4 ف6 من نفس المرسوم .

**المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بالتزامات المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.**  
**الفرع الأول: التزامات المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة في إيجار العقارات .**  
**أولاً : مسؤولية المستأجر عن حريق العقار المؤجر .**

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يقتضي منه أن يكون مسؤولاً عما يصيبها من هلاك أو تلف نتيجة إخلاله بهذا الإلتزام على إعتبار أن العين تكون في حيازته طوال مدة الإيجار، فأحكام هذه المسؤولية تختلف عن أحكام القواعد العامة خاصة وأن سبب هلاك العين يرجع إلى سبب خطير يحيق بالعين والذي يتمثل في الحريق فهي تختلف عن مسؤولية المستأجر عن هلاك أو تلف العين لأسباب أخرى غير الحريق .

<sup>1</sup>- يدخل في مفهوم التعويض، المصروفات التي تقدرها المحكمة إذا لم يحم المستأجر بالتزميات بنفسه كذلك التعويض عن خلو المنزل أثناء فترة القيام بها بعد انتهاء الإيجار شريطة أن تكون المدة معقولة، ومصروفات الدعاوى وأتعاب الخبير وكذلك التعويض عن ما قد يصيب العين المؤجرة من ضرر ناشئ من عدم قيام المستأجر بالتزميات في الوقت المناسب .

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 560.

<sup>3</sup>- المادة 8 من المرسوم 147/76، سبق التعريف به.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

تنص المادة 496 ق.م.ج: " إن المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ سبب ليس من فعله، فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الثاني 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>1</sup>، هذا النص يتعلق بالعقارات دون سواها من الأموال فيجب التفريق بين مسؤولية المستأجر عن حريق العقار إذا كان المستأجر شخص واحد وبين المسؤولية عن حريق العين إذا تعدد المستأجرين لعقار واحد.

#### 1\_ المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر الواحد للعقار .

إذا شغل العقار من طرف مستأجر واحد رتب المشرع مسؤوليته عن الحريق وذلك على أساس خطأه المفترض بقريضة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس، لأن المادة 495 ق.م.تقضي بأن المستأجر ملزم بالاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً .

#### أ- العناية المطلوبة في مسؤولية المستأجر من الهلاك بسبب الحريق .

إذا كان التزم المستأجر في العناية بالعين المؤجرة والمحافظة عليها يملي عليه بذل عناية الرجل العادي فالتزام المستأجر بسبب غير الحريق التزم ببذل عناية وتنتفي مسؤوليته إذا أثبت بذله لعناية الرجل العادي، إلا أن الأمر يختلف في حالة هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق، فمسؤوليته عن الهلاك في هذه الحالة أشد من مسؤوليته عن هلاكها بسبب آخر ذلك لخطورة الحريق وما ينتج عنه من أضرار وخسائر، لذلك أوجب القانون أن يكون التزم المستأجر التزم بتحقيق غاية لا يبذل عناية ولكي ينفي عن نفسه المسؤولية عن هذا الحريق لا يكفي بإثبات بذله عناية الرجل العادي لتفادي نشوب الحريق، بل عليه إثبات أن الحريق قد نشب عن سبب أجنبي لا يد له فيه كحادث فجائي مثلاً أو قوة قاهرة كحدوث زلزال عنيف مما تسبب في تلف الأسلاك الكهربائية فنشبت عنه الحريق أو خطأ المؤجر نفسه كأن يكون استعمل أنابيب رديئة النوعية في توصيل الغاز أو أنه كان يعلم بوجود عطب في هذه الأنابيب مما يسمح بتسرب الغاز فأدى ذلك إلى الحريق، أو خطأ شخص أجنبي عنه كأن يقوم شخص برمي عقب لفاقة تبغ مشتعلة أو عود كبريت مشتعل في نافذة العين المؤجرة مما تسبب في حريقها .

بناء على ذلك تعتبر مسؤولية المستأجر قائمة بمجرد نشوب الحريق في العين دون حاجة إلى إقامة الدليل على خطئه أو تقصيره أو إهماله، لأنه يفترض فيه ذلك ولا يمكن له

<sup>1</sup> - المادة 496 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

دفع المسؤولية بإثباته أنه بذل العناية، بل يجب عليه لدرء هذه المسؤولية أن يثبت أن السبب الأجنبية<sup>1</sup>.

#### ب- نطاق تطبيق مسؤولية المستأجر عن الحريق:

لما كانت مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة المسؤولية عقدية فنطاق تطبيق هذه المسؤولية يكون على أساس عقد إيجار يربط المستأجر المسئول عن الحريق والمؤجر المضرور فلو لم يكن هناك عقد إيجار تنتفي هذه المسؤولية العقدية، فهذه الأخيرة لا تقوم إلا ضد المستأجر، فلا تسري في مواجهة غيره ممن قد تكون أموال غيرهم في يدهم كالمستعير والمنتفع والمرتهن رهن حيازي<sup>2</sup>، وتسري هذه القواعد في مواجهة أي مستأجر سواء كان مستأجرا أصليا أو مستأجرا المستأجر من الباطن، فإذا احترق العقار وهو في حيازة المستأجر من الباطن، يكون هو المسئول وحده أمام المؤجر إذا كان قد قبل الإيجار من الباطن، أما إذا لم يقبله يكون المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن مسئولان عن الحريق، للمؤجر أن يرجع على كليهما فيرجع على المستأجر الأصلي بدعوى مباشرة (عادية) وعلى الثاني بدعوى غير مباشرة باسم المستأجر الأصلي، لكن إذا ثبت خطأ المستأجر من الباطن على أساس المسؤولية التقصيرية، كما لا يمكن للمستأجر الأصلي أن يرجع على المستأجر من الباطن إلا إذا رجع عليه المؤجر<sup>3</sup>.

أما في حالة التنازل عن الإيجار، المتنازل له يكون مسئولا عن حريق العين المؤجرة وبصفة مباشرة أمام المؤجر ويكون المستأجر ضامنا له في هذه المسؤولية ويكون الحال نفسه إذا كان المستأجر شريكا على الشيوع في العين المؤجرة حيث تكون مسؤوليته عقدية قبل شركائه بمقدار حصصهم<sup>4</sup>.

غير أن المسؤولية العقدية لا تعتبر قائمة إذا لم يكن هناك عقدا مبرم<sup>5</sup>، لا تقوم بين مالك الرقبة والمستأجر من صاحب حق الانتفاع<sup>6</sup>، ولا بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع، كما لا تقوم هذه المسؤولية بين الجيران أو بين المستأجرين مؤجر واحد، كما لا

<sup>1</sup>- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 636.

<sup>2</sup>- عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 268.

<sup>3</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 327.

<sup>4</sup>- هذا لا يمنع من قيام المسؤولية التقصيرية إذا أثبت المالك خطأ من تسبب في الحريق ولا يعتبر مجرد امتداد النار من منزل مجاور خطأ تقصيري في جانب من كان هذت المنزل المجاور في حراسته

<sup>5</sup>- حالة إذا كان المؤجر لا يملك إلا حق الانتفاع، فتقتصر مسؤولية المستأجر على قيمة حق الانتفاع فقط، إما مالك الرقبة تكن مسؤولية المستأجر تقصيرية في هذه الحالة.

<sup>6</sup>- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 574.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

تقوم المسؤولية العقدية بين شريك في الشيوخ قبل شريكه الآخر أو قبل المستأجر من هذا الشريك، فلا يرجع بعض هؤلاء على بعض بدعوى مسؤولية عقدية استنادا إلى عقد الإيجار لأنه لا يوجد بين مستأجرين اثنين من ذات المستأجر عقد إيجار كذلك الحال إذا كان عقاران متجاوران مملوكين لشخص واحد، وامتدت النار من احد العقارين إلى الآخر فأحرقته، فالمالك لا يستطيع أن يرجع بالمسؤولية العقدية على مستأجر العقار الذي امتدت منه النار. فالمستأجر تنحصر مسؤوليته بالنسبة للعقار الذي أجره، أما بالنسبة للعقار الآخر فيعتبر هذا المستأجر من الغير ولا يسأل عن الأضرار التي لحقت بها إلا إذا أثبت المؤجر أن نشوب الحريق راجع إلى تقصير المستأجر مما يستوجب مسؤوليته التقصيرية كما لا يرجع المؤجر بالمسؤولية العقدية على غير المستأجر منه، فلا يرجع بها على أقارب المستأجر وخدمه أو الضيوف والأشخاص الساكنون في العين الذين تسببوا في حريق العين، حيث لا يمكن للمؤجر الرجوع إلى أساس المسؤولية التقصيرية على المستأجر طبقا للقواعد العامة<sup>1</sup>.

### ج \_ تأمين المستأجر مسؤوليته عن حريق العين المؤجرة

تعتبر عقود التأمين على الممتلكات من أقدم العقود أهمها عقد التأمين ضد الحريق حيث أولاها المشرع الجزائري اهتماما كثيرا نظرا لجسامة وخطورة الأضرار التي تنتسبب فيها النيران، مما يستوجب التعويض عن الأضرار المادية الناجمة عنها، حيث أنه إذا كان المستأجر أمن عن مسؤوليته عن حريق العين وتحققت هذه الأخيرة ولم يستطع إثبات السبب الأجنبي يكون المؤجر الرجوع على شركة التأمين بموجب دعوى غير مباشرة باسم مدينه المستأجر لأنه لا يملك حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق دفعه من شركة التأمين للمستأجر، في هذه الحالة يقتسم المؤجر مبلغ التأمين مع دائني المستأجر ولا يمكن للمؤجر الرجوع مباشرة على شركة التأمين إلا إذا أستخلص من عقد التأمين أن المستأجر أقر بذلك، فيكون له حق مباشر على أساس الاشتراط لمصلحة الغير<sup>2</sup> ففي هذه الحالة لا يستطيع المستأجر الرجوع على الشركة التأمين إلا إذا رجع عليها المؤجر فيمكن أن يتفق هذا الأخير مع الشركة بأن تدفع له مبلغ التعويض الذي كانت تدفعه للمستأجر مقابل ذلك يتنازل عن حقه في الرجوع على المستأجر، هذا الاتفاق يخدم شركة التأمين لأنه أقل مما يكلفها

<sup>1</sup> - إذا انتهت مدة الإيجار والمستأجر لم يرد العين إلى المؤجر وأصابها تبقى مسؤولية المستأجر العقدية قائمة ولو انتهى الإيجار لأنه حائزا على العين المؤجر على الرغم من إن صفة المستأجر زالت عنه ولا يمكنه التخلص منها إلا بإثبات السبب الأجنبي.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 582.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

رجوع المستأجر عليها كما يستفيد منه المؤجر كذلك لأنه يستخلص لنفسه ما تدفعه الشركة له دون أن يشاركه احد من دائني المستأجر.

وقد يحدث أن يؤمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق، فإذا احترقت رجع على شركة التأمين، وتحل هذه الشركة محله في الرجوع على المستأجر، فإذا كان المستأجر أمن هو كذلك على مسؤوليته فإن شركة تأمين المؤجر لا تستطيع الرجوع على شركة المستأجر إلا في حدود التي يرجع فيها المؤجر نفسه على شركة تأمين المستأجر بدعوى غير مباشرة، لكن يمكن أن يحصل إتفاق بين شركة تأمين المستأجر مع شركة تأمين المؤجر على أن تدفع الأولى للثانية مبلغ تعويض أقل مما كانت تدفعه للمستأجر لو رجع عليها مقابل نزول شركة تأمين المؤجر عن حقها في الرجوع على المستأجر ومثال موضوع التعويض عن الضرر بسبب الحريق ما فات المؤمن له من كسب بسبب أضرار الحريق كفقدان أمالك العمارة لمقابل الإيجار في الفترة ما بين واقعة الحريق ومحو آثار الحريق<sup>1</sup>.

#### د- تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق .

إن أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها بتعديل أحكامها، فيجوز الاتفاق على تشديد هذه المسؤولية<sup>2</sup> فيمكن أن يشترط المؤجر على المستأجر أن يكون مسئولاً عن الحريق حتى ولو أثبت السبب الأجنبي، هذا الاتفاق يعتبر تأمينا للمؤجر على عقده، كما يجوز كذلك أن يشترط المؤجر تعويض المستأجر في حالة تحقق مسؤوليته العقدية عن جميع الأضرار حتى الغير متوقعة منها. كما يجوز وعلى العكس من ذلك التخفيف من هذه المسؤولية فيشترط المستأجر ألا يكون مسئولاً عن الحريق إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين فتكون مسؤوليته عن هلاك العين بسبب الحريق كمسؤوليته عن هلاكها بسبب غير الحريق، كما يجوز للمستأجر اشتراط عدم مسؤوليته عن أعمال تابعيه، كما يجوز الذهاب إلى أبعد من ذلك حيث يجوز للمستأجر اشتراط إعفاءه من هذه المسؤولية فلا يكون مسئولاً أصلاً عن الحريق حتى ولو لم يستطيع أن يثبت عناية الرجل العادي في المحافظة على العين، بل حتى ولو أثبت المؤجر خطأ المستأجر ما دام هذا الخطأ لم يكن عمداً أو نتيجة خطأ جسيم صادر منه، حيث يجوز أن يشترط المستأجر كذلك إعفاءه من المسؤولية عن خطأ تابعيه

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 259 .

<sup>2</sup> - هذه المسؤولية في حد ذاتها نالت جانب كبير من الانتقاد على أساس شدتها استنادا إلى انتشار عملية التأمين في حالة نشوب الحريق ومع ذلك يمكن وأن المؤجر يؤمن العين ضد الحريق ويرجع على شركة التأمين بالتعويض كذلك للمؤجر أن يشترط على المستأجر التشديد في هذه المسؤولية.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

أعمدي أو الجسيم، وفي حالة حدوث نزاع يفسر الشك ضد من وجد الاتفاق لمصلحة، حيث إذا اشترط المؤجر على المستأجر مسؤوليته عن الحريق في جميع الأحوال وفي حالة الشك يفسر الشك يفسر هذا الشرط لمصلحة المستأجر حيث يمكن أن يدفع المسؤولية عن نفسه إذا أثبت السبب الأجنبي.

#### ه - جزاء إخلال المستأجر بمسؤوليته عن حريق العقار .

إذا تحققت مسؤولية المستأجر العقدية عن حريق العين المؤجرة، التزم بتعويض المؤجر عن الأضرار التي أصابته متى لم يستطع إثبات السبب الأجنبي، فهو لا يلتزم إلا الأضرار المتوقعة الحصول، والتي تتمثل في دفع نفقات إعادة العين إلى أصلها، مع خصم الفرق في القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم قبل الحريق وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم وليس وقت الحريق، كما يجب أن تخصم قيمة الأبنية والأنقاض التي بقيت بعد الحريق والتي انتفع بها مالك العين المحترقة، كما أن المستأجر ليس مجبر على إعادة البناء بنفسه، بل يكفي الحكم عليه بالنفقات إلا إذا طلب هو القيام بها حتى ولو أثبت المؤجر خطأ من جانبه، وحتى ولو كان مشروط في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي تسلمها عليها<sup>1</sup>.

كما يلزم المستأجر أيضا بدفع قيمة العقارات بالتخصيص التي تكون قد احترقت مع العقار ولكن لا يدفع قيمة المنقولات التي تكون المؤجر قد تركها في العين المؤجرة دون أن يتم ذكرها في عقد الإيجار أو قام بوضعها شخص من الغير، لأن هذه الأضرار تعتبر غير متوقعة لا يكون المستأجر مسئولا عنها إلا على أساس المسؤولية التقصيرية أو على أساس المسؤولية العقدية في حالة ثبوت خطأ المستأجر العمدي أو الجسيم، كما يلتزم المستأجر أيضا يدفع الأجرة التي فاتت المؤجر في المدة اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى أصلها، كذلك عن المدة التي تبقى فيها العين خالية بعد إعادتها إلى أصلها إلى أن يتم إعادة تأجيرها.

**و- عبء إثبات السبب الأجنبي.**

المستأجر هو الذي يتحمل عبء الإثبات لأن مسؤوليته مسؤولية عقدية وهذا ما جاء به المشرع ولا يختلف الأمر إذا كان الهلاك راجع إلى الحريق أو إلى سبب آخر فالمستأجر هو الذي يتحمل عبء الإثبات، إلا أن الاختلاف يكمن في أن المستأجر في التزامه في المسؤولية عن الهلاك بسبب غير الحريق يكتفي بإثبات أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين، أما في مسؤوليته عن الحريق لا بد له من إثباته السبب الأجنبي، ويجوز إثبات ذلك بكل طرق منها شهادة الشهود والقرائن القضائية ذلك لأن السبب الأجنبي

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 576 ورمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 318.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع طرق الإثبات بما فيها البيئة<sup>1</sup> فيمكن له إثبات أن الحريق وقع قضاء وقدر، وذلك بالاستعانة بمحاضر البوليس والنيابة والمحكمة الجنائية إذا اتخذت إجراءات المتابعة الجزائية ضد شخص كان متابع على أساس الحريق وحفظ الملف وحاز البراءة من التهمة التي كان متابع على أساسها.

إذا وقع الحريق لعييب في البناء على المستأجر إثبات ذلك لتخليص نفسه من مسؤولية الحريق بشرط أن لا يكون هذا العيب في البناء لا يرجع إليه كما لو كان العيب في أنابيب توصيل الغاز وكان هو من قام بإدخالها في العين حتى ولو كان ذلك بإذن من المؤجر أو كان العيب ناتج عن عدم قيامه بالترميمات التأجيرية التي تكون العين المؤجرة بحاجة إليها ولا يكتفي المستأجر بإثبات العيب المتواجد بالبناء بل يجب عليه إثبات العلاقة السببية بين هذا العيب والحريق حيث يكون هو السبب المباشر الذي نتج عنه الحريق الذي شب في العين، وقدم البناء في حكم العيب ولو ثبت أن قدم العيب تسبب في حريقها سقطت مسؤولية المستأجر عن ذلك في هذه الحالة يمكن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من أضرار بسبب الحريق إلا أثبت المؤجر أنه لم يكن يعلم بوجود هذا العيب.

متى أثبت المستأجر أن النار إمتدت من بناء مجاور للعين تلخص من المسؤولية ولو كان البناء المجاور ملكا للمستأجر نفسه، هنا يقع على المؤجر عبء إثبات خطأ المستأجر التي نتج عن نشوب الحريق في البناء المجاور الذي ترجع ملكيته إلى المستأجر<sup>2</sup>. ويكون المستأجر مسئول عن الحريق نتيجة إهماله حتى ولو حدث الحريق بفعل قوة قاهرة كأن يتسبب في الحريق شخص غريب سها المستأجر عن مراقبته، كذلك الحال لو حدث الحريق لقوة قاهرة و يكون المستأجر أهمل في إطفائها أو لم يبذل ما يلزم لمنع انتشار النار من مكان إلى آخر في باقي أجزاء العقار<sup>3</sup>.

وإذا حدث حريق بفعل أحد أفراد أسرة المستأجر أو خدمة أو أي من تابعيه تعتبر مسؤوليته قائمة ولا يمكن له أن يدفعها عن نفسه بالقول أن الحريق وقع بفعل الغير لأن

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 213.

<sup>2</sup> - مسؤولية المستأجر في هذا المقام مسؤولية تقصيرية وتبقى كذلك حتى ولو كان المكان المجاور الذي شب فيه الحريق ليس ملكا للمستأجر بل كان مستأجرا له ووصل بين المكانين على اعتبار أن كل منهما مستقل عن الآخر أما إذا وصل المستأجر بينهما وجعلهما مكانا واحدا من حيث الاستعمال وامتدت النار من أحدهما إلى الآخر، كانت مسؤولية المستأجر مسؤولية عقدية.

<sup>3</sup> - يمكن للمستأجر درأ مسؤوليته إذا نفي عن نفسه الإهمال وبالرغم من ذلك تمكن الشخص الغريب من الدخول وإحداث الحديث، أو أن الحريق قام به مستخدم عنه وكان أصيب بالجنون والمستأجر لا يعلم ذلك.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

تابعه لا يعتبر من الغير، وهو مسئول عن أفعال تابعيه مسؤولية عقدية لا تقصيرية ولو حدث هذا الفعل في غير وقت أداء هذا التابع لمهامه أو خدمته<sup>1</sup>.

#### 2 - المسؤولية عن الحريق عند تعدد المستأجرين في العقار الواحد .

قد يكون العقار الواحد مشغولاً من قبل عدة مستأجرين، لكن إذا كان هذا العقار مؤجر لعدة مستأجرين على الشيوع يكون هؤلاء كلهم في حكم المستأجر الواحد وتطبق عليهم أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة<sup>2</sup>، والمشرع فرق بين مسؤولية المستأجرين كل على حسب الجزء الذي يشغله وبين مسؤوليتهم في حالة شغل المؤجر جزء العقار.

#### أ- مسؤولية المستأجرين عن العقار كل بنسبة الجزء الذي يشغله .

إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد وإحترق هذا الأخير، كان كل المستأجرين مسئولين عن حريق العين على أساس المسؤولية التقصيرية بغض النظر إن كان العقار قد احترق بالكامل أو فقط جزء منه، غير أن هذه المسؤولية لا تقوم بالنسبة إلى المستأجرين الذي لم تمس النار الأجزاء التي يشغلونها لأن المسؤولية تنحصر على مستأجري الأجزاء التي شب فيها الحريق دون غيرها، فإذا حدث أن عمارة بها خمسة طوابق فشببت النار في الطابقين العلويين فقط فمستأجري الطبقات السفلية غير معنيين بالحريق فلا محل للمساءلة لهم على أساس المسؤولية التقصيرية إلا إذا أثبت المؤجر خطأ أحد المستأجرين لتكون مسؤوليته عقدية تقصيرية لا<sup>3</sup>.

وإذا احترقت العين المؤجرة في كل أجزئها وقعت المسؤولية على كل مستأجر بالنسبة إلى العقار كله فتكون المسؤولية جماعية، غير أنه ووفقاً للقواعد العامة وما تقتضيه أحكام المادة 496 المستأجر يكون مسئولاً عن الحريق في الجزء المؤجر إليه فقط ولا يسأل عما دون ذلك ما لم يثبت السبب الأجنبي، إلا إذا ارتكب خطأ يستوجب مسؤوليته لكن المشرع جعل المستأجرين جميعاً مسئولين مسؤولية جماعية عن التلف الذي يصيب العقار نتيجة نشوب حريق فيه<sup>4</sup> وتقع هذه المسؤولية على هذا النحو في العلاقة بين المؤجر والمستأجرين، أما فيما يتعلق بعلاقة المستأجرين مع بعضهم البعض لا يخضع رجوع بعضهم على بعض إلا وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، فإذا أراد أحد المستأجرين

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 592.

<sup>2</sup> - إذا كان مستأجر العقار شخصاً واحداً، أجزءاً منه من الباطن وكان هذا الإيجار من الباطن بموافقة المؤجر يكون المستأجر من الباطن مسئولاً مباشرة أمام المؤجر عن حريق العين فيكون المستأجر الباطن والمستأجر الأصلي كل منهما مستأجر لجزء من العقار وتسري عليهم أحكام الفقرة الثانية من المادة 496.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، 639.

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 330.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

الرجوع على أي منهم بالتعويض الذي دفعه إلى المؤجر يجب عليه إثبات خطأ من يريد الرجوع عليه<sup>1</sup>، وهذه المسؤولية لا تكون بالتضامن فيما للمستأجرين إلا بناء على نص أو اتفاق في العقد، ولما كان المستأجرون غير متضامنين ففرضى المشرع بأن يكون كل منهم مسؤولاً بنسبة الجزء الذي يشغله.

يرى البعض أنه يجب مراعاة مساحة كل جزء دون قيمته الايجارية، لأن ذلك يتفق وقصد المشرع في توزيع المسؤولية بنسبة درجة احتمال بدء نشوب الحريق في كل جزء لكن هذا المعيار تم انتقاده على أساس أنه يصعب تصور قيام علاقة بين مساحة الجزء ودرجة احتمال بدء نشوب الحريق فيه، بل تكون العلاقة بين قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر ومسئوليته العقدية عن الحريق فتقوم إذن مسؤوليته عن الجزء الذي يشغله فيكون ملزماً برده سالماً من الحريق إلى المؤجر بعد نهاية الإيجار، فإذا احترق كان مسؤولاً عن قيمته، إذا اشترط في المسؤولية معه من المستأجرين الآخرين، كان مسؤولاً بنسبة قيمة هذا الجزء<sup>2</sup>.

ويذهب جانب آخر من الفقه إلى الأخذ بمعيار قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر وعند الخلاف يتم تعيين خبير يقدر هذه القيمة وهو الرأي الراجح وأصحاب هذا الرأي بنوه على أساس أن المستأجر إذا أخل بالتزامه برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار عينا فإنه يدفع تعويضا يتحدد مقداره بقيمة العين، وعليه فإن المسؤولية تنوزع للمستأجرين كل ينسبها الجزء الذي استأجره حتى ولو أعسر أحدهم فإن المؤجر هو الذي يتحمل اعساره على العكس لو كان المستأجرون متضامنين فإن إعسارهم يتحملة الباقيون.

#### ب - مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم في العقار المؤجر.

إذا كان المؤجر مقيماً في جزء من العقار الذي احترق، فعند توزيع المسؤولية بين المستأجرين يعتبر واحد منهم كأنه مستأجر، فإذا كانت العمارة مكونة من أربعة شقق مثلاً والمؤجر يشغل إحداها وتكون هذه الشقق متساوية في القيمة وتعرض هذا العقار إلى الحريق بأكمله، فإن المؤجر يرجع على مستأجري الشقق الباقية بثلاثة أرباع قيمة العقار بعد أن يستنزل الربع وهو نصيبه في المسؤولية ويوزع الباقي على المستأجرين فيرجع على كل واحد منهم بربع (4 / 1) من قيمة العقار.

يشترط أن يكون المؤجر شاغلاً لجزء من العقار حيث لا يشترط أن يكون ساكناً في الجزء الذي يشغله بل يكفي أن يكون محتجزاً له ويتردد إليه من وقت إلى آخر أو مخصص لعمله أو مكان لإيداع أشياء فيه، أو أن يكون أحد تابعيه مقيماً فيه أو لأي غرض آخر طالما

<sup>1</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 416.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 330.

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

يمكن القول بوجود علاقة انتفاع بين المؤجر والمستأجرين، لكن لا يلزم أن يكون المؤجر موجودا في الجزء المخصص له عند نشوب الحريق ولو ثبت أن المؤجر يحتفظ بمفاتيحه لترميمها أو لمعاينتها من قبل من يرغب في استئجارها كذلك الأجزاء المشتركة للعقار كالسلم والأروقة والمدخل والمصعد والأمكنة المخصصة لرفع الم يمكن للمؤجر أن يشارك المستأجرين في المسؤولية عنها لأنه لا يمكن اعتباره أنه يشغلها ومحكمة الموضوع تستخلص من الظروف ما إذا كان المؤجر يعتبر شاغلا لجزء من العقار أم لا، ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات أن المؤجر كان شاغلا لجزء من العقار المحترق مما يستوجب مشاركته في المسؤولية، يمكن للمستأجرين التخلص من هذه المسؤولية بإحدى الطرق التالية:

1- أن يثبت أحد المستأجرين خطأ أحد المستأجرين بالذات يكون هو المتسبب في الحريق، في هذه الحالة يكون المستأجر الذي ثبت الخطأ من جانبه هو المسئول وحدده عن الحريق في مواجهة المؤجر وسائر المستأجرين، وتكون المسؤولية في مواجهة المستأجرين مسؤولية تقصيرية، وإذا تعدد المستأجرون الذين ثبت خطأهم كانوا مسئولين بالتضامن في مسئوليتهم التقصيرية، كما يجوز إثبات الخطأ من جانب المؤجر نفسه أو أحد تابعيه في هذه الحالة تسقط مسؤولية كل المستأجرين و يصبح المؤجر هو المسئول عن نحوهم عما ألحقه الحريق بهم من أضرار .

2- أن يثبت أحد المستأجرين أو جميعهم أن الحريق وقع بسبب أجنبي بقوة قاهرة كأن تضرب صاعقة أو أن الرياح القوية نقلت النار من مكان قريب إلى العقار المؤجر أو بفعل الغير أو نتيجة لعيب في البناء أو الامتداد النار من منزل مجاور، في هذه الأحوال تنتفي مسؤولية المستأجرين العقدية كما سبق بيانه، ويتحمل المؤجر تبعة الحريق إلا إذا كان قد ثبت خطأ من جانب الغير فيكون هذا الأخير مسئولا مسؤولية تقصيرية في مواجهة الجميع

3\_ أن يثبت أحد المستأجرين أن النار بدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين بالذات في هذه الحالة يتحمل هذا المستأجر وحده كل المسؤولية دون باقي المستأجرين وذلك فيما عدا مسئوليتهم العقدية عن الأضرار التي لا يستطيعون إثبات أنه لم يكن يمكنهم توقيعه لو اتخذوا الاحتياطات اللازمة لمنع انتشار الحريق والعمل على إطفائه فيلتزم هذا المستأجر بتحمل تعويض الضرر الذي لحق بالمؤجر لا بسبب احتراق الجزء الذي يشغله فعلا، ولكن بسبب احتراق الأجزاء الأخرى أيضا مع الأخذ بأن مسئوليته هنا تكون مسؤولية عقدية، لكن مع ذلك يمكن له دفع هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي إلا إذا ثبت أن النار بدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله المؤجر أو في الأجزاء المشتركة الواقعة تحت حراسته

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق،

### والإلتزام بالمحافظة عليها.

تخلص المستأجرون من المسؤولية العقدية ويحق لهم الرجوع على المؤجر طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية عما أصابهم من أضرار بسبب الحريق .

**ثانيا: التزم المستأجر بعدم التعرض للأشغال وفق المرسوم رقم 147-76 .**

في سبيل المحافظة على العين المؤجرة و على كيانها قد يضطر المؤجر إلى إجراء أشغال أو أعمال صيانة وترميم على البناية لتعليتها أو إصلاح العطب الذي شب فيها أو إضافة بناء عليها أو أي أشغال أخرى من شأنها تحسين البناية أو تحسين وسائل الراحة بها، فلا ينبغي للمستأجر في هذا الصدد التعرض ومنع القيام بها بل ينبغي عليه السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن العقارية المؤجرة، وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة على حالتها<sup>1</sup>.

المرسوم رقم 147/76 لم ينص صراحة على واجب عدم تعرض المستأجر بل إلى أشغال الترميم التي يجريها المؤجر على العين المؤجرة على عكس المرسوم 88/68 اكتفى بذكر في المادة 14 منه أن استرجاع العقار من أجل الترميم يعرض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة القيام بهذه الأعمال بمنزل صالح للسكن، والتي يفهم منها أنه لا يمكن للمستأجر أن يعارض الأشغال أو الأعمال إذا وضع تحت تصرفه سكنا أخر صالح لإيوائه<sup>2</sup> حيث يلتزم المستأجر وفي سبيل المحافظة على العين المؤجرة وعدم التعرض للأشغال السماح للمصلحة المؤجرة بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة.

كما ينبغي على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من المصلحة والمكلفون بمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة، أن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنة<sup>3</sup>.

كما يلتزم المستأجر بعدم التعرض لهذه الأشغال دون أن يكون له الحق في طلب أي تعويض أو خفض بدل الإيجار مهما كانت أهمية أو مدة الأعمال المنجزة ولو تجاوزت أربعين يوما، وكل مخالفة لهذه الإلتزامات تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فورا وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر استعجالية<sup>4</sup>، وتحدد أعمال الصيانة والترميم التي تقع

<sup>1</sup> - المادة 17 من المرسوم 69/94، سبق التعريف به .

<sup>2</sup> - المادة 14 من المرسوم 147 / 76 ، سبق التعريف به 147 .

<sup>3</sup> - المادة 20 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/76، سبق التعريف به

<sup>4</sup> - و هذا ما أقرته وأكدته المحكمة العليا في قرارها الغير منشور تحت رقم 101918 المؤرخ في م.ق لسنة 1993

## الفصل الأول: إلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.

---

عبئ المؤجر بموجب قرار وزاري مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، 36 .

## الفصل الثاني

التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والالتزام برده  
العين المؤجرة.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

### تمهيد

إن الإلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار من أهم إلتزماته لكون بدل الإيجار يكون مقابل المنفعة التي يحصل عليها من العين المؤجرة يستحقها المؤجر بمجرد أن يقوم بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ولو لم ينتفع بها وعند إنتهاء عقد الإيجار توجب على المستأجر رد العين المؤجرة.

تناولت في المبحث الأول من هذا الفصل التزم المستأجر بدفع بدل الإيجار تطرقت في المطلب الأول منه إلى مضمون هذا الإلتزام المتمثل في الأجرة وكيفية تحديدها والدائن بها والمدين بها وكيفية دفعها ومكان وزمان واثبات ذلك، أما المطلب الثاني تناولت فيه الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة، أما المبحث الثاني تناولت فيه التزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار والحالة التي يجب أن ترد عليها العين، أما المطلب الثاني تناولت فيه الإلتزامات الثانوية للمستأجر في إيجار العقارات والمنقولات مع تسليط الضوء على الجزاء المترتب عن الإخلال بكل التزم.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

### المبحث الأول : التزم المستأجر بدفع بدل الإيجار .

لما كان عقد الإيجار من عقود المعاوضة كانت الأجرة الركن الضروري لانعقاده مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وهي من أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، كما أنها ضرورية لتمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود كعقد العارية الذي ينعقد فيه المقابل، أو عقد الهبة الذي لا يلتزم فيه الموهوب بتقديم مقابل لما ينتفع به .

### المطلب الأول : مضمون الإلتزام بدفع بدل الإيجار .

لقد رتب المشرع الجزائري هذا الإلتزام في المرتبة الثالثة بعد التزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، والإلتزام بالمحافظة، لتحديد مضمون الإلتزام بدفع الأجرة يستوجب الأمر الإحاطة بالعناصر التي تكونه بحكم أنه التزم له أركان كغيره من الإلتزامات، والتي تتمثل في محل الإلتزام، الدائن بالأجرة والمدين بها

### الفرع الأول : أركان الإلتزام بدفع بدل الإيجار .

#### أولا : محل الإلتزام بدفع الأجرة .

تعرف الأجرة بأنها المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر ويشترط فيها ما يشترط في أي محل للإلتزام، فلا بد أن تكون موجودة أو على الأقل محققة الوجود حتى لا يأخذ عقد الإيجار وصف آخر، وأن تكون معينة تعيينا نافيا للجهالة، أو على الأقل قابلة لذلك بالإضافة إلى وجوب أن تكون مشروعة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، كما يجب أن تكون الأجرة جدية وحقيقية أي لا يكون المتعاقدان قد قصدا إخفاء إتفاق آخر ينطوي تحت هذا العقد لأنه في هذه الحالة تعتبر الأجرة صورية لا يلتزم المستأجر بدفعها في حقيقة الأمر فيكون التصرف الظاهر هو الإيجار يكون سائر التصرف آخر تكون فيه الأجرة في حكم العدم فلا ينعقد الإيجار بها، إذا تبين للقاضي أن المتعاقدين قد قصدا ذلك<sup>1</sup>.

وعلى العكس تكون الأجرة جدية عندما تكون معتبرة غير تافهة تتناسب والمنفعة التي سيحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة، أما الأجرة البخسة فهي التي تقل بكثير عن أجره ما يماثل الشيء المؤجر، ومع ذلك ينعقد الإيجار بمثل هذه الأجرة لأن القانون لا يشترط أن تتعادل أداءات المؤجر مع أداءات المستأجر، غير أن العقد قد يتضمن غنا للمؤجر فيكون لهذا الأخير إبطال عقد الإيجار إذا توافرت شروطه التي يحددها القانون<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 105 من ق.م.ج.

<sup>2</sup> - المادة 90 ف1 من ق.م.ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

ولما كانت الأجرة تخضع للقواعد العامة فينبغي أن تعين و يتم تحديدها تبعاً لطبيعة بدل الإيجار المتفق عليه سواء كان نقداً أو بتقدمة أو بأداء أي عمل آخر<sup>1</sup>.

الأصل أن الأجرة تكون نقداً يدفعها المستأجر للمؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة بصفة دورية غير أنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقودة، وذلك بأن يوفى المستأجر بالتزامه بتقديم اداءات أخرى كدفع جزء من المحصول أو عدد من رؤوس الماشية، كما قد يكون قيام بعمل كقيام المستأجر بإدخال تحسينات على العين المؤجرة كتجديد الطلاء أو وضع البلاط، كما قد تكون امتناعاً عن عمل كالامتناع عن منافسة المستأجر للمؤجر في ممارسة حرفة أو تجارة معينة، كما قد تكون الأجرة عبارة عن منفعة أو دين على المؤجر لمصلحة المستأجر كأن يؤجر المؤجر قطعة أرض للمستأجر مقابل الدين الذي للمستأجر عليه، كما قد يكون مقايضة منفعة بمنفعة كأن يؤجر سيارة مقابل استئجاره محل تجاري لينتفع به .

إذا اشترط في العقد على تعجيل دفع بدل الإيجار يكون دفعه معجل الأداء أو مؤجل إذا اشترط تأجيله أو تقسيطه، فيكون في ذمة المستأجر من وقت انعقاد الإيجار وتنفيذه پراخي إلى أجل وإلى آجال حسب الأحوال وما تم الاتفاق عليه، ولا يمكن القول أن الإلتزام بدفع بدل الإيجار معلق على شرط تحقق المنفعة لأن الدين محقق الوجود قبل استيفاء المنفعة، فإذا لم تستوف بقي الدين قائماً ولا يتحلل منه المستأجر إلا بفسخ عقد الإيجار، بالتالي لطرفي العقد تعجيل دفع بدل الإيجار دفعة واحدة أو على أقساط قبل شغل الأمكنة (تحقق الانتفاع بالعين) أو تأجيلها إلى نهاية الإيجار<sup>2</sup>.

إذا تم الاتفاق على الأجرة في العقد يلتزم المستأجر بدفع المقدار المتفق عليه دون نقصان أو زيادة<sup>3</sup>، دون الأخذ بعين الاعتبار إن كانت المنفعة المرجوة من الإيجار قد تحققت أم لا فالعبرة تكمن في تسلم المستأجر العين وليس في استعمالها، فليس له التخلص من التزامه بدفع بدل الإيجار برد العين المؤجرة إلى المؤجر قبل نهاية مدته لأي سبب كان، كأن يدعي أن ظروفه الصحية هي التي اضطرتته إلى ترك الأمكنة بسبب الرطوبة الكثيفة مما تسببت له في مشاكل صدرية، أو أن يدعي أن العين غير صالحة للانتفاع بها على الوجه المرغوب فيه طالما أن هذا الادعاء لم يقره عليه المؤجر ولم يثبت قضاء فالمستأجر ملزم بدفع بدل الإيجار على المدة المتبقية، كذلك إذا كان يدعي أن العين التي تحت يده ليست هي نفس العين المتفق عليها في الإيجار فله التمسك في هذه الحالة بعدم دفع بدل الإيجار متى أثبتت المحكمة صحة إدعاءه فلا يصبح مديناً بالأجرة، غير أنه إذا انتفع

<sup>1</sup> - المادة 467 ق.م.ج.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 462.

<sup>3</sup> - المادة 106 ق.م.ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

المؤجر عليه في هذه الحالة أن يستنزل قيمة الانتفاع الذي حصله المؤجر من باقي الأجرة المطلوبة من المستأجر إلى نهاية المدة<sup>1</sup>.

إذا لم يتم الإلتفاق على مقدار الأجرة يتم تحديدها تبعا لطبيعة بدل الإيجار المتفق عليه سواء كان نقدا أو بمقدمة أو بأداء أي عمل آخر<sup>2</sup> لكن في هذا الصدد يطرح إشكال مقدار الأجرة التي يلتزم المستأجر بتسليمها للمؤجر خلال هذه السنة التي يمتد فيها عقد الإيجار خاصة إذا كان الوصل الذي يحوزه المستأجر أم يبين ذلك هذا من جهة، ومن جهة أخرى عند حصول نزاع حول الأجرة ما هي النصوص القانونية التي يطبقها القاضي خاصة بعد إلغاء النصوص التي تبين الأسس التي كان يعتمد عليها في تحديد الأجرة.

رغبة من المشرع الجزائري في استدراك الفراغ القانوني في بعض النصوص القانونية ومعالجة بعض الإشكالات القانونية التي يطرحها القانون المدني قام بإلغاء بعض النصوص خلال تعديل 2007 حيث نص على بقاء عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له بما في ذلك مسألة تحديد الأجرة، وذلك لمدة 10 سنوات ابتداء من نشر القانون في الجريدة الرسمية، وبعد انقضاء هذا الأجل فأي تجديد لعقد الإيجار تسري عليه النصوص القديمة وفقا للنصوص الجديدة فإن إرادة طرفي العقد وحدها الكفيلة بتحديد مقدار الأجرة<sup>3</sup>، ولا يكون للقاضي يد في ذلك على عكس ما كان معمولا به في السابق.

غير أن هناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة كما لو فسخ عقد الإيجار<sup>4</sup>، أو أن يلتزم بدفع جزء من الأجرة فقط كأن تنقص لهلاك العين هلاكا جزئيا، أو أن العين المؤجرة في حالة غير صالحة لاستعمالها في الغرض الذي أجرت من أجله أين يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال، كما يجوز له أيضا ذلك أيضا في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة أو وجد عيب في العين المؤجرة<sup>5</sup>، أو حصل للمستأجر تعرض خلال انتفاعه بالعين المؤجرة مما يلزمه بدفع جزء من بدل الإيجار لا كله، كما لو قامت السلطة الإدارية بعمل من شأنه إنقاص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة جاز له طلب إنقاص بدل الإيجار<sup>6</sup>، وتطبيقا لنص المادة 584 في 3 ق.م.ج إذا

<sup>1</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 251.

<sup>2</sup> - المادة 95/94 ق.م.ج.

<sup>3</sup> - هذا الحكم لا محل له من التطبيق في الإيجارات التي يبرمها ديوان الترقية والتسيير العقاري وإيجار أملاك الدولة والجماعات المحلية لأن بدل الإيجار في هذه الحالة تحدده الجهة المؤجرة وحدها وتكون الأجرة دائما نقودا.

<sup>4</sup> - المادة 481 ق.م.ج.

<sup>5</sup> - المادة 480 ف1 والمادة 489 ق.م.ج.

<sup>6</sup> - المادة 486 ق.م.ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

حرم المستأجر من الانتفاع بسبب دعوى مرفوعة ضد المؤجر له طلب إنقاص بدل الإيجار<sup>1</sup>.

### ثانياً \_ الدائن بالأجرة.

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار إلى من تتوفر فيه صفة المؤجر حتى ولو كان هذا الأخير غير مالك للعين حيث لا تنشأ علاقة مباشرة بين المستأجر والمالك، كما لو كان مستأجر أصلي أجر العين من الباطن، أو صاحب حق انتفاع، أو دائن مرتهن أو حائز للعين المؤجرة، أو فضولي أجر ملك الغير، كما يجوز أن يقبض الأجرة نائب المؤجر سواء كانت النيابة قانونية أو قضائية أو اتفاقية كالولي أو الوصي أو القيم أو الوكيل سواء كانت هذه الأخيرة صريحة أو ضمنية، وقد تستخلص هذه الأخيرة من صلة المستأجر بالمؤجر كأن يقبض بدل الإيجار زوج المؤجر أو البواب، وسكوت المؤجر عن ذلك يستخلص منه إقراره على ذلك، و يعتبر ذا صفة في استيفاء الأجرة البواب أو أي شخص أخر إذا قدم للمستأجر مخالصة بالأجرة صادرة من المؤجر<sup>2</sup>.

في حالة تعدد المؤجرين أو كان للمؤجر عدة ورثة، و لما كان هذا الأخير لا ينتهي الإيجار بوفاة<sup>3</sup>، فالمستأجر يجب أن يوف لكل واحد منهم بقدر نصيبه من الأجرة لأنهم لا يكونون دائنين بها بالتضامن، فلا يجوز له أن يوفي لأحدهم بكل الأجرة إلا إذا كان موكلاً بقبضها من قبل الآخرين، ولما كانت الأجرة غير قابلة للتقسيم كان لكل واحد منهم المطالبة بها كلها، وإذا اعترض أحدهم على ذلك التزم بالوفاء لهم جميعاً، أو أن يقوم بإيداع الأجرة أمام خزانة المحكمة<sup>4</sup>، ويكون الوفاء ببديل الإيجار لغير الدائن ميرثاً لذمة المدين إذا نص عليها القانون<sup>5</sup>، كوكيل التفليسة في حالة إفلاس المؤجر، بالإضافة إلى سدادها إلى من انتقلت إليه ملكية العين وإلى مشتري هذه الأخيرة.

<sup>1</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، فقرة 196.

<sup>2</sup> - المادة 332 ق.م.ج.

<sup>3</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 520.

<sup>4</sup> - المادة 238 ق.م.ج.

<sup>5</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 519.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

**1 - حوالة الحق:** إذا أحال المؤجر الأجرة إلى غيره ودون حاجة إلى قبول المستأجر بها، يتعين على هذا الأخير دفع الأجرة إلى المحال إليه ويجوز له أن يدفعها إلى غيره وإلا كان دفعه غير صحيح<sup>1</sup>، مما يستوجب الأمر إلى دفعها مرة ثانية، ويجب مراعاة في ذلك قواعد حوالة الحق المنصوص عليها في القانون المدني<sup>2</sup>، فهل يجوز للمستأجر أن يحتج على المحال له بالمخالصة<sup>3</sup> بالأجرة المدفوعة؟.

لما كانت الحوالة هي حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الانتفاع بالعقار المؤجر.

فلا يجوز للمستأجر الاحتجاج بالمخالصة أو الحوالة في مواجهة المحال له إذا كانت مدتها لا تزيد عن ثلاث (03) سنوات ولم يكن لها تاريخ ثابت، أما إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا على شهر التصرف فيمكن الاحتجاج بها في مواجهة المحال له الذي أشهر تصرفه بعد إثبات تاريخ المخالصة<sup>4</sup>، أما إذا كانت المدة تزيد عن ثلاث سنوات يجب تسجيلها حتى تسري في حق الغي، فإذا لم يسجل المستأجر الحوالة فلا تكون نافذة في حق المحال له إلا لمدة ثلاث سنوات، فقط وما زاد عن تلك المدة يضطر المستأجر إلى الوفاء بها إلى الغير ممن تثبت له حقوق على العين المؤجرة، حتى ولو سبق له أن أوفي بها للمؤجر مقدما فعليه دفعها مرة ثانية، وله أن يرجع بها بعد ذلك على المؤجر كمشتري العين المؤجرة أو المحال له. فمن مصلحة المستأجر تسجيل الحوالة بالأجرة حتى لا يضطر إلى دفع الأجرة مرتين ويجتنب نفسه الرجوع على المؤجر وما قد ينتج عن إعساره<sup>5</sup>.

**2 - حجز ما للمدين لدى الغير:** ينبغي على المستأجر أن يمتنع عن دفع بدل الإيجار إلى المؤجر إذا أوقع دائنو المؤجر الحجز على مدينهم اتجاه المستأجر متى كانوا يحوزون حكم يقضي بصحة الحجز طبقا لقواعد حجز ما للمدين لدى الغير<sup>6</sup>، فيتم ذلك بعد إجراء الرقابة المسبقة للقاضي بناء على أمر من رئيس المحكمة وقد يكون ذلك قبل رفع الدعوى أو أثناءها، ومتى قام المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر كان معرضا لدفعها مرة ثانية للدائن الحاجز، كما له أن يودعها أمام خزانة المحكمة<sup>7</sup>.

<sup>1</sup>- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 661.

<sup>2</sup>- المادة 239 وما بعدها من ق.م.ج.

<sup>3</sup>- يقصد بالمخالصة المبالغ التي تدفع مقدما لمالك العقار كئمن إيجار له قبل بدء سريان عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات.

<sup>4</sup>- المادة 897 ف 2 ق.م.ج.

<sup>5</sup>- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 422.

<sup>6</sup>- المادة 667 ق.إ.م.إ.ج.

<sup>7</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق وعصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 328.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

في حالة التنفيذ على عقار تعتبر الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه رسمياً بأمر الحجز<sup>1</sup>، ويترتب على هذا القيد إلحاق إيرادات العقار وثماره بالعقار نفسه<sup>2</sup>، ومجرد التكاليف من الدائن الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي للمستأجر بعدم دفع ما يستحق من الأجرة بعد القيد يقوم مقام الحجز تحت يده دون حاجة إلى أي إجراء آخر<sup>3</sup>، وإذا وفي المستأجر الأجرة قبل تبليغه بالحجز صح وفاءه وسئل عنها المدين بوصفه حارساً<sup>4</sup>.

**3\_ إفلاس المؤجر:** لا يجوز للمستأجر دفع الأجرة إلى المؤجر إذا أشهر إفلاسه، بل ينبغي تسليمها إلى وكيل التفليسة وهو القاضي المنتدب للإشراف عليها<sup>5</sup>، فإذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان المستأجر يجهل ذلك ودفع له الأجرة يعتبر هذا الدفع صحيحاً، لكن إذا كان المستأجر يعلم بانتقال ملكية العين إلى شخص آخر فلا يجوز له دفع الأجرة إلا للمشتري فقط، كذلك إذا كان المؤجر هو المالك الظاهر كان يضع يده على العين المؤجرة على أساس أنه وارث لكنه في حقيقة الأمر هو ليس كذلك فدفع المستأجر الأجرة له صحيح، ذلك أن تصرفات الوارث الظاهر تنفذ في حق الوارث الحقيقي استناداً إلى القاعدة التي تقضي بأن الغلط الشائع يولد الحق شرط أن تكون نية المستأجر حسنة فوفائه بالأجرة مبرئاً لذمته طالما اعتبرت إجارة المالك الظاهر صحيحة<sup>6</sup>.

وإذا وفي المستأجر الأجرة إلى غير ذي صفة في قبضها فإنه لا يبرئ ذمته إلا إذا أجاز المؤجر هذا الوفاء أو عادت عليه بالمنفعة ويكون الوفاء مبرئاً بقدر تلك المنفعة، أو أن يتم الوفاء بحسن نية وذلك وفق ما تقتضيه القواعد العامة<sup>7</sup>، ويعتبر ذا صفة في استيفائها كل شخص يقدم للمستأجر مخالصة صادرة من المؤجر ذلك ما لم يشترط المؤجر أن يكون الوفاء له شخصياً<sup>8</sup>.

1- المادة 730 ق.إ.م.إ.ج. ف.2.

2- المادة 732 ق.إ.م.إ.ج. ف.1.

3- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 467.

4- المادة 730 ق.إ.م.إ.ج. ف.3.

5- المادة 238 ق.ت.ج.

6- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 280.

7- المادة 268 ق.م.ج.

8- المادة 267 ق.م.ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

### ثالثا: المدين بالأجرة.

المدين بالأجرة هو المستأجر وهو الذي يقع عليه عبء دفع بدل الإيجار<sup>1</sup>، وإذا مات المستأجر<sup>2</sup> التزم ورثته بها في حدود التركة لأن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر ويلتزم كل وارث بدفع بدل الإيجار بقدر نصيبه في الميراث ولا تضامن بينهم في سدادها<sup>3</sup>. أما الأجرة التي تكون قد استحققت قبل وفاة المستأجر فتحصل من أموال التركة قبل تقسيمها، فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فالإلتزام بدفع بدل الإيجار لا يكون بالتضامن بينهم إلا إذا تم النص صراحة على ذلك في عقد الإيجار<sup>4</sup>، كأن يشترط المؤجر لنفسه حق الرجوع على أي من المستأجرين والحجز على محصوله لاستيفاء كل الأجرة<sup>5</sup>. وإذا كان المستأجرون أفراد أسرة واحدة وليس هناك عقد إيجار مكتوب، فهذا قرينة على أن المستأجر هو الزوج وهو من يتولى دفع بدل الإيجار ولو كان المنتفع غيره كما يجوز لهذا الأخير أن يدفع الأجرة بدلا من المستأجر كأن يوفي بها نائبه أو أي شخص آخر له مصلحة في الوفاء، كما لو تدفع الزوجة بدل إيجار السكن الذي تسكنه عوضا عن زوجها حيث يكون الدفع صحيحا ينقضي به الإلتزام المستأجر، وطبقا للقواعد العامة يحق لمن دفع الأجرة أن يعود بعد ذلك على المستأجر<sup>6</sup>. كما يعتبر ذي صفة في استيفاء بدل الإيجار الزوجة المطلقة ذلك أنه يجب على الزوج إذا تعذر عليه توفير مسكن لممارسة الحضانة ينبغي عليه دفع بدل إيجار شهري<sup>7</sup>.

### الفرع الثاني : تنفيذ الإلتزام بدفع بدل الإيجار .

الوفاء بالأجرة يتطلب التعرف على مكان وزمان ولما كان الوفاء بها وطريقة دفعها وكذا إثباتها ولما كان هذا الإلتزام يسقط بالتقادم كغيره من الإلتزامات وفق مبدأ عدم تأييد الإلتزام، نتعرض لتقادمه هو الآخر.

1- المادة 507 ف 1 ق.م.ج.

2-المادة 469 مكرر 2 ق.م.ج.

3- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 464 هامش 2.

4- قد يفهم تضامن المستأجرين فيما بينهم من ظروف التعاقد حيث لا يشترط فيه لفظ خاص بل كل ما يؤدي إلى هذا المعنى يكفي لذلك .

5- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 298.

6- المادة 258 و المادة 259 ق.م.ج.

7- المادة 72 من قانون الأسرة الجزائري.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

أولاً : زمن و مكان الوفاء بالأجرة .

### 1 - زمان الوفاء بالأجرة .

تنص المادة 498 ف1 م. ج : " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.

فالمستأجر يقوم بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار<sup>1</sup> فقد يتم الاتفاق على أن تكون الأجرة دفعة واحدة، أو أن تستحق على أقساط بحسب الوحدة الزمنية المتفق عليها في عقد الإيجار، سواء كانت هذه المواعيد سابقة على الانتفاع بالعين المؤجرة أو تالية له، فإذا اشترط تعجيل الأجرة بأن تدفع مقدماً يلتزم المستأجر مقدماً يلتزم المستأجر بدفعها وقت العقد<sup>2</sup>، أما إذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لا تكون مستحقة إلا بحلول الأجل، والغالب في الوقت الراهن أن يتم الاتفاق على أن تقسط الأجرة ويتم دفعها مقدماً<sup>3</sup>. وإذا انتاب الميعاد المتفق عليه غموض وجب تفسيره في مصلحة المستأجر باعتباره مديناً بالأجرة<sup>4</sup> في العلاقة الإيجارية، وعليه إذا اتفق على أن يدفع بدل الإيجار في شهر معين من السنة جانفي مثلاً وكان هناك شك في تحديد اليوم الذي يتم فيه الوفاء فإن استحقاقها يكون في آخر يوم من شهر جانفي حيث يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد يوم الدفع.

إذا لم يتفق المؤجر والمستأجر على الوقت الذي تدفع في الأجرة، كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في عرف الجهة التي توجد بها العين المؤجرة كأن يجري العرف أن يكون الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر وهذا هو الغالب في الوقت الراهن.

في حال تخلف الاتفاق عن ميعاد دفع الأجرة وانعدام العرف حول ذلك يتم تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا بعد استيفاء منفعة العين المؤجرة أي فور ترتيب الإلتزام في ذمة المدين صفة نهائية، ويكون ذلك عند نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين لا عند بدايتها ولا خلالها، فيتم الدفع عند انتهاء كل مدة من مدد نفع الأجرة عند نهاية الإيجار لأن الأجرة تقابل استحقاق الانتفاع<sup>5</sup>، ولا تستحق الأجرة عن

<sup>1</sup> - عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 496.

<sup>2</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق ص 523.

<sup>3</sup> - عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 526.

<sup>4</sup> - المادة 112 ف 1 ق.م.ج: " يؤول الشك في مصلحة المدين..."

<sup>5</sup> - المادة 281 ف 1 ثق. م. ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

الفترة السابقة على تسليم الشيء المؤجر إلا إذا كان المستأجر هو المتسبب في تأخير التسليم<sup>1</sup>.

إذا حل أجل الاستحقاق التزم المستأجر بدفع بدل الإيجار الذي في ذمته للمؤجر في أي ساعة في اليوم المحدد ولو في آخر ساعة من اليوم، وهناك رأي فقهي يقضي بان اليوم يبدأ بالشروق وينتهي بالغروب ولا يجوز للمؤجر اتخاذ أي إجراءات ضده لتأخره عن دفع الأجرة إلا في اليوم الموالي، أما إذا تم الاتفاق أن تستحق الأجرة مقدما يكون للمؤجر اتخاذ إجراءات الامتناع عن الدفع حتى ولو لم يستوف المستأجر منفعة تقابل تلك الأجرة المطلوبة لأن اشتراط أن تدفع مقدما ما يجعلها مستحقة الأداء في الأجل المشترك ولو لم يستوف المستأجر المنفعة المرغوب فيها، أما إذا لم يشترط تعجيلها فلا تستحق إلا بتحصيل المنفعة. بالإضافة إلى ذلك وليتمكن المؤجر من المطالبة بالأجرة ينبغي عليه تنفيذ التزاماته كتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر والقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بها، وإذا تخلف عن ذلك جاز للمستأجر وتطبيقا للقواعد العامة حبس الأجرة عنه، غير أنه وإن كانت هذه القواعد تسمح بالدفع بعدم التنفيذ إذا توافرت شروطه بأن يمتنع المدين بتنفيذ الإلتزام الذي يرتبه عليه العقد إذا امتنع الدائن عن تنفيذ التزامه، إلا أن هذه القاعدة لا مجال لتطبيقها على عقد الإيجار لأنه لا يمكن للمستأجر أن يتذرع بنزاع مع المؤجر حول مبلغ الأجرة.

أو الأعباء ليرفض الدفع لأن النزاع لا يعفيه من دفع الأجرة، فلا يمكن للمستأجر أن يتحجج بعد قيام المؤجر بإحدى التزاماته ليبرر امتناعه عن الدفع إلا إذا كان هذا الإمتناع من شأنه الحيلولة دون الانتفاع بالعين المؤجرة، وقد استقر الاجتهاد الفرنسي على عدم إعمال هذه الوسيلة في عقد الإيجار وبالتالي عدم تطبيقها على راس المستأجر الوفاء بسعر الإيجار بدعوى عدم قيام المؤجر بالترميمات اللازمة<sup>2</sup>.

لقد برر الفقه هذا الحكم بأن إخلال المؤجرة بصيانة العين المؤجرة يجعل مسؤوليته غير قائمة بصورة أكيدة على خلاف التزم المستأجر بدفع بدل الإيجار الذي يعتبر التزم أساسي وثابت في ذمة المستأجر وأكد في الوقت ذاته هذا من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة الإلتزام الرئيسي في ذمة المرور ويكون قد وفي به بمجرد تسليم العين المؤجرة للمستأجر فيستحق بدل الإيجار في مقابل ذلك إذ لا يوجد التزم آخر يوازيه بنفس الأهمية ليستطيع المستأجر تأسيس حبه للأجرة.

<sup>1</sup> - عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات 2\_ القضائية، ص 301 .

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2001/04/10 تحت رقم 213605.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

### 2 \_ مكان الوفاء ببديل الإيجار .

يكون الوفاء ببديل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك<sup>1</sup>، بحكم أنه هو المدين بها، وهذا الحكم ما هو إلا تطبيقاً للقواعد العامة وإعمالاً للقاعدة التي ينص عليها التشريع الفرنسي بأن بدل الإيجار يطلب ولا ينقله فينبغي على المستأجر المطالبة بها ويفترض فيها أن تكون نقوداً أو أشياء معينة بنوعها<sup>2</sup> كأن تكون الأجرة بجزء من المحصول، أما إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات أي شيئاً قيماً فيكون الوفاء بالأجرة في المكان الذي وجد فيه هذه الأشياء وقت العقد ، كأن يكون بدل الإيجار انتفاع بعقار .

إن عموم نص المادة 498 ف 2 والتي جعلت من موطن المستأجر مكان الوفاء ببديل الإيجار جعل بعض الفقه يرى أنه إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات فإن الوفاء يكون في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد إعمالاً للقواعد العامة، فيما يرى رأي آخر بتطبيق نص هذه المادة القاضي بأن يسدد بدل الإيجار أياً كانت طبيعته في موطن المستأجر وقت الوفاء.

وإذا غير المستأجر موطنه فيكون الدفع في موطنه وقت دفع الأجرة لا موطنه السابق الذي كان يشغله وقت إبرام العقد<sup>3</sup>، وللمتعاقدين الحرية في تحديد المكان الذي يجب فيه الوفاء في مكان غير موطن المستأجر فإذا تم الاتفاق أن يكون الوفاء في موطن المؤجر، يلتزم المستأجر بتسديد الأجرة في هذا الموطن المتفق عليه، غير أنه وخلافاً لتغيير المستأجر لموطنه إذا غير المؤجر موطنه لا يلتزم المستأجر بالوفاء في الموطن الجديد لأن الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر يعتبر استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه، كما يجوز الاتفاق على تعديل هذا الاتفاق صراحة أو ضمناً كأن يعتاد في المؤجر أن ينتقل إلى موطن المستأجر ليتقاضى أجرته أو أن يعهد إلى شخص آخر قبض الأجرة بدلاً منه<sup>4</sup>، كما ينبغي على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر إذا صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بذلك نتيجة تخلفه عن دفعها .

1- المادة 489 ف 2 من ق.م.ج.

2- المادة 282 ف 2 من ق.م.ج.

3- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 259.

4- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 568.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

إذا لم يتم الاتفاق على مكان دفع الأجرة وجرى العرف على أن يكون الوفاء في مكان معين، كانت الأجرة مستحقة فيه ولو لم يكن موطن المستأجر كان يجري عرف المنطقة أن يكون الدفع مستحقا في مسكن المؤجرة<sup>1</sup>، فإن لم يوجد عرف يقضي بذلك وجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن يكون الوفاء في موطن المستأجر ومتى تعين مكان دفع بدل الإيجار لا يجوز للمستأجر الوفاء بها في غيره إلا إذا كان هناك داع إلى ذلك<sup>2</sup>.

**ثانياً: طريقة دفع الأجرة و إثبات و الوفاء بها .**

### 1 - طريقة دفع الأجرة.

يتم دفع بدل الإيجار حسب الطريقة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر في العقد حيث يجب دفع الأجرة المتفق عليها سواء نقودا أو أشياء مثلية أخرى، وكذلك يجوز أن يتم الاتفاق أن يكون جزء من الأجرة نقودا والجزء الآخر شيء عيني فلا يجوز في هذه الحالة دفعها كلها نقودا لأن العقد شريعة المتعاقدين، إلا إذا أجاز المؤجر ذلك ويترتب على ذلك أنه إذا تم الاتفاق أن يكون بدل إيجار أرض زراعية جزء من محصول الإنتاج ولم تنتج الأرض هذه المحصولات يسقط التزام المستأجر المتفق عليه بدفع الأجرة بهذه الكيفية.

وقد يقوم المستأجر بوفاء الأجرة عن طريق حوالة بريدية أو شيك معتمد من البنك المسحوب عليه، كما يجوز الوفاء بأوراق نقدية ذات سعر إلزامي ولو تم الاتفاق على غير ذلك<sup>3</sup>، ويعتبر هذا الدفع بهذه الطريقة صحيح ما لم يوجد في العقد شرط يقضي بخلاف ذلك<sup>4</sup>، أما الدفع عن طريق شيك عادي أو سند إذني أو بكمبيالة (سفتجة) لا يعتبر صحيح إلا بإجازة المؤجر<sup>5</sup>.

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

<sup>2</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 527.

<sup>3</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، نبذة 196، ص 698.

<sup>4</sup> - إذا وقع خلاف حول صحة هذا الدفع، لا يعرض النزاع أمام القضاء الإستعجالي لأنه متعلق بالموضوع.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 515 ورمضان أبو السعود، المرجع السابق.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

### 2\_ إثبات دفع بدل الإيجار.

لما كان المستأجر هو المدين بالأجرة فهو من يقع عليه عبء إثبات الوفاء بها ويخضع هذا الإثبات إلى القواعد العامة<sup>1</sup>، حيث أن الوفاء بالأجرة يعتبر تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار<sup>2</sup>.

فإذا كان بدل الإيجار مستحق الدفع مرة واحدة وكانت قيمتها تتجاوز مئة ألف (1000.000) دينار جزائري أو كانت الأجرة مقسطة وزاد القسط الواحد على هذه القيمة فلا يجوز إثباتها إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين، غير أنه يجوز إثبات الأجرة بشهادة الشهود بصفة استثنائية في حالات الأصل فيها وجوب الإثبات بالكتابة وذلك في حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة<sup>3</sup>، أي أن يكون الدليل الكتابي أو ما في حكمه موجود يجعل وجود التصرف قريب الاحتمال فهنا يكون الدليل ناقص يجوز إكمال دلالاته بشهادة الشهود، فهي ليست الدليل الوحيد وإنما تأتي لإكمال اقتناع القاضي.

كما يجوز الإثبات كذلك بشهادة الشهود إذا حال مانع مادي أو أدبي دون الحصول على دليل كتابي، أو إذا فقد الدائن سند الكتابي لسبب لا يد له فيه كضياع المخالصة بقوة قاهرة لا يد له فيها<sup>4</sup>، والوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة<sup>5</sup>، فهو بذلك يملك دليل على هذا الوفاء كان يحوز وصل مخالصة بذلك وهي قرينة تجد أساسها في أن المؤجر لا يقبل الوفاء بقسط الأجرة إلا إذا كان قد قبض ما سبقها من أقساط مستحقة الوفاء، غير أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها ويقع عبء إثباتها على المؤجر فيجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن<sup>6</sup>، حتى ولو زاد المبلغ المراد إثبات عدم الوفاء به تصاب الإثبات بالبينة، فيجوز للمؤجر أن يثبت أنه استوفى أجرة شهر مارس ولم يستوفي أجرة جانفي ويفري لأن المستأجر قام بترميمات خلال الشهرين الغير مستوف أجرتهما ويريد اقتطاع مبلغها من الأجرة فقام بدفع أجرة أفريل دون الشهرين السابقين حتى يتم حسم النزاع حولها. فبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر إلى الاحتفاظ بإيصالات الإيجار عن مدة خمس سنوات الأخيرة بل يكفي

1- المادة 323 ق.م.ج: " على الدائن إثبات الإلتزام وعلى المدين التلخص منه.

2- يجب التفريق بين إثبات عقد الإيجار و إثبات الوفاء ببديل الإيجار ، فإثبات هذه الأخيرة هو إثبات لانقضاء التزام ناشئ عن عقد الإيجار، فمتى أقيم الدليل على هذا العقد وعلى ما يترتب عليه في ذمة المستأجر من التزام دفع الأجرة وجب على هذا الأخير إقامة الدليل على وفائه به .

3- المادة 335 ف 2 ق.م.ج.

4- المادة 336 ف 1 ق.م.ج.

5- المادة 499 ق.م.ج.

6- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 282.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

بالاحتفاظ بالإيصال الأخير حتى ينتقل عبء الإثبات إلى المؤجر فهو من يقيم الدليل على أن المستأجر لم يوف بالأجرة<sup>1</sup>.

ومن الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالأجرة وصولات المخالصة بالأجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر، وقد ألزم المشرع الإجراءات الخاضعة للمرسوم التشريعي 03/93 أن يسلم المؤجر وصل مخالصة بالأجرة وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، حيث لا تبرأ ذمة المستأجر من الوفاء بالأجرة إذا حرر شيك بقيمة الأجرة لفائدة المؤجر أو أرسل حوالة بريدية بمبلغها، ولا يتحقق الدفع إلا إذا قبض المؤجر مبلغ الشيك أو الحوالة فعل.

المخالصة بالأجرة يجب أن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير ابتداء من تاريخ قيدها، والمخالصة بالأجرة المعجلة لمدة تتجاوز ثلاث السنوات لا بد من تسجيلها حتى تسري في حق الغير، والا لا تكون نافذة في حق هؤلاء فيما زاد عن أجرة ثلاث سنوات وحكمها في ذلك حكم الحوالة بالأجرة كما سبق ذكره<sup>2</sup> وإذا رفض المؤجر تسليم المستأجر مخالصة بدفع الأجرة يمكن للمستأجر إيداعها لإمكانية الحصول على دليل الوفاء بها<sup>3</sup>.

أما في المواد التجارية للمستأجر كامل الحرية في إثبات وفائه بدفع بدل الإيجار الآن الأصل في المواد التجارية حرية الإثبات فيجوز إثباتها بشهادة الشهود أو القرائن لذلك استبعدت المادة 333 المواد التجارية من نطاقها، فيجوز للمستأجر إثبات دفع بدل الإيجار أيا كانت قيمة الأجرة ولو تجاوزت قيمتها مائة ألف ( 100.000 ) دينار جزائري أو كانت الأجرة غير محددة ولو كانت القاعدة العامة تقضي بأن يثبت ذلك بالكتابة والحكمة في ذلك ما تستلزمه المعاملات التجارية من سرعة وبساطة يتنافى مع ما تقتضيه الكتابة في الإثبات وطول إجراءاتها وتعقيداتها لأن التاجر تفرض عليه ظروفه إبرام عمليات كثيرة ومتعددة في وقت قصير وإلا تعذر عليه تحقيق الفوائد التي تعتبر الباعث الرئيسي في المعاملات التجارية .

<sup>1</sup>- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 251.

<sup>2</sup>- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 215.

<sup>3</sup>- عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 336.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

### ثالثاً: تقادم دين الأجرة .

لما كان الحق في بدل الإيجار من الحقوق الدورية المتجددة التي يخضع تقادمها الحكم القواعد العامة والتي تقضي بأن يتقادم بمضي خمس (05) سنوات كل حق دوري متجدد ولو أن المدين به قد اقره كأجرة المباني والديون المتأخرة<sup>1</sup>، فإذا كانت هذه الأخيرة تستحق شهرياً تحسب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط على حدا من يوم استحقاقه، أما إذا كانت الأجرة تسدد دفعة واحدة عن مدة العقد كلها فتحسب بالنسبة لها جميعاً من يوم استحقاقها<sup>2</sup>. والتقادم لمدة خمس سنوات لا يسري إلا على دين الأجرة فقط أما المبالغ الأخرى فلا تسقط إلا بالتقادم الطويل حتى ولو كانت ناشئة عن عقد الإيجار كما لو حرر سند يثبت الحق في الأجرة فلا يسقط الحق فيها إلا بانقضاء مدة خمسة عشرة (15) سنة<sup>3</sup> وبالنسبة للتعويضات التي يلتزم المستأجر بدفعها والمترتبة عن إخلاله بالتزامه بدفع بدل الإيجار فان الحق فيها يتقادم وفق الأحكام العامة بانقضاء مدة خمسة عشرة سنة<sup>4</sup>.

وإذا صدر حكم يلزم المستأجر بدفعها فان الأجرة لا تتقادم إلا بمضي ثلاثين سنة تبدأ من يوم الحكم بها<sup>5</sup>، ومن مصلحة المؤجر أن يسهر على استيفاء الأجرة في مواعيد استحقاقها لتفادي أن يسقط حقه في استيفائها لأن التقادم ليس مبنياً على افتراض أن الأجرة قد دفعت<sup>6</sup>، بل الغرض منه عقاب المؤجر المهمل من جهة، ومن جهة أخرى حماية المستأجر من تجرد الأجرة تحت يده وما ينجر عليه من تضيق عليه<sup>7</sup>.

1- المادة 309 من ق.م.ج.

2- المادة 313 والمادة 315 ف 1 ق.م.ج.

3- المادة 313 ق.م.ج.

4- المادة 308 ق.م.ج.

5- مادة 344 من قانون إجراءات مدنية الملغى بموجب القانون رقم 09/08 المتضمن من القانون الإجراءات المدنية والإدارية.

6- عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 325.

7- سليمان مرقص: المرجع السابق، 256.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

**المطلب الثاني: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة وجزاء الإخلال الفرع بالإلتزام.**  
**الأول: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة .**

لما كان الوفاء بالأجرة هو الإلتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد الإيجار على المستأجر وهو في نفس الوقت سبب التزم المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فالمشرع لم يكتف بما قضت به الأحكام العامة من جزاءات وما منحت الدائن من ضمانات، بل أنشأ ضمانات قانونية خاصة لمصلحة المؤجر العقار لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الإيجار<sup>1</sup>، وهذه الضمانات هي تقرير حق امتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والحق في حبس كل ما هو قابل للحجز منها وتوقيع الحجز التحفظي عليها<sup>2</sup>، بالإضافة إلى هذه الضمانات الخاصة يمكن أن يتفق طرفا العقد على ضمانات أخرى للوفاء ببديل الإيجار وغيره من التكاليف التي يتحملها المستأجر.

**أولاً: امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وحقه في حبسها .**  
**1 - امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة.**

المؤجر العقارات حق امتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز تكفي لضمان الأجرة المستحقة لمدة سنتين من الإيجار أو لكل مدة الإيجار إن قلت عن سنتين، كما يضمن حق امتياز للمؤجر كل حق آخر ناشئ عن عقد الإيجار<sup>3</sup>. إن القانون يقرر لمؤجر العقار امتياز على المنقولات المتواجدة بالعين المؤجرة مبنياً على فكرة الرهن الضمني الحيازي *gage tacite*<sup>4</sup>، وأهمية هذا الامتياز تكمن في أنه يخول للمؤجر الأولوية في أن يتقدم غيره من دائني المستأجر في استيفاء ما هو مستحق بموجب عقد الإيجار في الحدود المنصوص عليها في المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ويخوله حق تتبع هذه المنقولات في أي يد تكون<sup>5</sup>.

يقع الامتياز على جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة<sup>6</sup> حتى ولو كانت مملوكة مملوكة الغير المستأجر كأن تكون مملوكة لزوجته أو أن تكون مملوكة للغير، فإذا كانت مملوكة الزوجة المستأجر وقامت بوضعها في العين التي استأجرها زوجها فهذه قرينة على

<sup>1</sup> - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 198.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 521.

<sup>3</sup> - المادة 995 من ق.م.ج.

<sup>4</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 290.

<sup>5</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 537.

<sup>6</sup> - حق الإمتياز يضمن الوفاء بالأجرة كلها ولو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين ما دام أنها لم تسقط بالتقادم بمضي بمضي خمس سنوات.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

أنها قبلت ضمنا أن تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة مما يترتب على ذلك أن يكون للمؤجر حق امتياز عليها، وإذا كانت المنقولات مملوكة للغير هنا لا بد من التفريق بين ما إذا كان المؤجر لا يعلم وقت وضع المنقولات في العين أنها ليست للمستأجر بمعنى أنه كان حسن النية في تصرفه في هذه الحالة يثبت له عليها حق امتياز بشرط أن لا تكون قد سرقت أو ضاعت<sup>1</sup> وحسن النية مفترض حتى يقوم الدليل على عكس ذلك<sup>2</sup>، وإلا كان المالك المنقولات الحقيقي حق استردادها خلال ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع<sup>3</sup> وإما أن يثبت الغير أن المؤجر كان يعلم وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر في هذه الحالة لا يكون للمؤجر حق امتياز عليها .

كما يكون للمؤجر حق امتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا لم يجز المؤجر الإيجار من الباطن كتابتا بمقدار ما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي ولو كان هذا المقدار أكثر مما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن ولهذا الأخير الرجوع على المستأجر الأصلي بما دفع من زيادة على ما هو ثابت في ذمته<sup>4</sup>، أما إذا أجاز المؤجر الإيجار من الباطن فإنه يكون له امتياز على منقولات المستأجر من الباطن لكن بقدر المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي فقط من وقت إنذار المؤجر للمستأجر من الباطن ولو كان هذا المقدار أقل مما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلية.

حالة خروج الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة دون علم المؤجر أو دون قبوله ولم يتبق في العين أموال تكفي لضمان حقوق المؤجر الممتازة، فإن حق الامتياز يبقى قائما على الأموال التي خرجت من العين المؤجرة والتي كانت ضامنة للوفاء ببديل الإيجار، غير أنه إذا كسبت الغير وبحسن نية حقوقا على تلك الأموال لا تتأثر حقوقه بحق امتياز المؤجر ويستمر هذا الحق لمدة ثلاث سنوات على الأموال التي خرجت من العين من يوم نقلها دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضته إذا قام المؤجر بتوقيع حجز استحقاقها عليها خلال ثلاثين يوما من نقلها ولو أضر حق الامتياز بحقوق الغير فإذا باع المستأجر هذه المنقولات إلى الغير حسن النية فينتقل إليه ملكية هذه المنقولات مثقلة بهذا الحق<sup>5</sup>، إلا إذا بيعت تلك الأموال التي خرجت من العين المؤجرة في سوق عام أو بالمزاد العلني إلى مشتري لا يعلم بامتياز المؤجر عليها أو إلى شخص يتاجر بمثلها التزم المؤجر برد الثمن

1- المادة 995 ف 2 ق.م.ج.

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 569.

3- يكفي توافر حسن النية وقت دخول المنقولات في العين المؤجرة.

4- المادة 995 ف 3 ق.م.ج.

5- المنقولات التي خرجت من العين المؤجرة دون علم المؤجر أو دون موافقته تكون في حكم المنقولات المسروقة وهو ما يسمى بسرقة الرهن، وإعمالا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية لا محل للتمسك بها في حالة المنقولات المسروقة.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

الذي دفعه المشتري<sup>1</sup>، أما إذا لم يوقع المؤجر حجزاً استحقاقياً على المنقولات أو وقعه بعد انقضاء الآجال القانونية في هذه الحالة تنتقل ملكية المنقولات إلى المشتري خالية من أي امتياز<sup>2</sup>.

وتكون مرتبة امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بعد الحقوق الممتازة والمتمثلة في المصرفيات القضائية، المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول، المبالغ المستحقة للخدم والعمال وكل أجير آخر، المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعول من مأكّل وملبس لسنة أشهر، النفقة المستحقة لأقاربه لسنة أشهر، المبالغ المنصرفة في البذر والسماذ وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات، المبالغ المنصرفة في أعمال الزراعة والحصاد، المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة<sup>3</sup>. إلا أن الحقوق الممتازة التي قررتها تلك المواد لا تكون نافذة في مواجهة المؤجر صاحب حق الامتياز إذا كان حائزاً للمنقولات التي له عليها امتياز بحسن نية، أي لا يعلم بوجود حقوق امتياز عليها وفق ما قررته تلك المواد<sup>4</sup>.

### 2 - حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة .

يحق للمؤجر ضماناً لحقوقه الممتازة الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة بالعين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، ويجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في استردادها تفي ببذل الإيجار<sup>5</sup>.

إن أحكام الحق في الحبس متوافقة مع أحكام امتياز المؤجر من حيث أن المنقولات التي يجوز للمؤجر حبسها هي تلك التي ينصب عليها امتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، ومن جهة مضمون الحق في الحبس فهو يتماشى مع حق الامتياز الذي يخول للمؤجر ضمان الوفاء بالأجرة لمدة سنتين إن لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك، فيكون الضمان لأجرة عن المدة كلها وكذا سائر الحقوق التي تنشأ للمؤجر من عقد الإيجار، فلا يرد الحق في الحبس إلا على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والتي تكون قابلة للحجز عليها، ولما كان حق الامتياز يرد على كل المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو

<sup>1</sup> - المادة 995 ف 5 ق.م.ج.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 361.

<sup>3</sup> - المواد من 990 إلى 994 ق.م.ج.

<sup>4</sup> - المادة 995 ف 4 ق.م.ج.

<sup>5</sup> - تنص المادة 501 ق.م.ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

كانت غير مملوكة للمستأجر بشرط أن لا يعلم المؤجر بعدم ملكية المستأجر لها ولما كان الحق يتوافق معه، فهو كذلك يرد على جميع هذه المنقولات الموجودة بالعين ولو لم تكن مملوكة للمستأجر طالما أنه لم يكن يعلم بأنها غير مملوكة للمستأجر وثبت حق الغير عليها مع مراعاة مع ما نص عليه القانون بما يتعلق بالمنقولات المسروقة أو الضائعة<sup>1</sup>.

يكون للمؤجر الحق في حبس هذه المنقولات لضمان استيفاء كل حقوقه بما فيها الأجرة لمدة سنتين وكل حق يقتضيه عقد الإيجار، أما ما تجاوز منه هذه الحدود كأن تزيد الأجرة عن السنتين، في هذه الحالة لا يشملها الحق في الحبس المنصوص عليه المادة 501 على الرغم من أن ظاهرها يفيد عكس ذلك عندما نص على أن الحبس يتقرر ضمنا لكل حق يثبت بموجب عقد الإيجار، فالحبس وسيلة لأعمال حق الامتياز للمؤجر وبذلك تتحدد هذه الوسيلة بحدود الغاية، والغاية هنا هي أجرة سنتين فقط ما لم تسقط بالتقادم .

للمؤجر أن يعترض على خروج المنقولات المثقلة بامتياز من العين المؤجرة وفي حال خروجها رغم اعتراضه أو من دون علمه حق له استردادها ممن أصبح حائزا لها ليمارس حقه في الحبس وفي الامتياز ولو انتقلت إلى حائز حسن النية بخروجها غير أن حقه في استردادها يسقط بمضي سنة من خروجها من العين المؤجرة، فإذا أوقع المؤجر هذا الحجر الاستحقاقي (الاستردادي) في الميعاد المحدد قانونا بقي امتيازها على المنقولات قائما وحقه في حبسها كذلك لمدة ثلاث من يوم نقلها من العين حتى ولو كنا بصدد حائز حسن النية انتقلت إليه المنقولات و تمسك بحيازتها<sup>2</sup>.

وفي حالة المنازعة يحزر المحضر القضائي محضر يدعوا الأطراف إلى عرض الإشكال على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ الاعتراض<sup>3</sup>، غير أن هناك حالات استثنائية لا يكون فيها للمؤجر الحق في الحبس و استرداد هذه المنقولات والتي تتمثل في :

- 1- إذا كانت حرفة المستأجر<sup>4</sup> تقتضي خروج المنقولات، كأن تكون تلك المنقولات عبارة عن وسائل يستعملها في مهنته، أو بضائع معدة للبيع في المحل المؤجر.
- 2- إذا كان خروج المنقولات تقتضيه شؤون الحياة العادية كإخراج المستأجر لسيارته من المرآب لاستعمالها في تنقلاته العادية، أو إخراج أجهزة من العين قصد إصلاحها لعطب

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، 192.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 268.

<sup>3</sup> - المادة 658 ف2 ق.إ.م.إ.ج.

<sup>4</sup> - في النص الفرنسي ذكر *la profession du preneur* بمعنى مهنة المستأجر وهي الكلمة الأصح لأن المهنة أوسع في دلالتها من الحرفة، وهي تؤدي إلى المعنى المطلوب الذي قصده المشرع ولم يقصد الحرفة.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

أصابها والحكمة في هذا الاستثناء هي أن المنقولات التي يتضمنها معدة لأن تخرج من العين فلا يرى المشرع داع لحبسها رفعا للخرج عن المستأجر.

3 - إذا كان نقل المنقولات قد تم بموافقة المؤجر أو بعلمه دون معارضة منه حيث يعد ذلك تنازلا منه عن حقه في الحبس.

4- إذا كانت المنقولات المتروكة في العين المؤجرة أو التي خرجت منها ومارس عليها المؤجر حق الاسترداد كافية للوفاء ببديل الإيجار المطلوب فيتخلف هنا مبرر الحبس .

### ثانيا: توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة .

لا يجوز للمؤجر استرداد المنقولات التي نقلت من العين محل العقد والتي تكون ضامنة له للوفاء بالأجرة أو منعه من ذلك بالقوة أو باستعمال القوة في استرجاعها بالاستعانة بالشرطة مثلا، بل لابد له أن يسلك في سبيل تحقيق هذا الغرض الطرق القانونية فقرر له المشرع توقيع الحجز الاستحقاقي كما سبق بيانه، كما قرر له إجراء آخر أكثر فعالية وهو توقيع الحجز التحفظي عليها خشية من التصرف فيها من قبل الحائز حسن النية خلال فترة المطالبة بها قضائيا، وهو الغرض المرجو تحقيقه من توقيع هذا الحجز الذي يتمثل في حماية حقوق المؤجر والمحافظة على المنقولات التي تضمن الوفاء بالأجرة وهو إجراء تمهيدي وقائي الغاية منه تجنب آثار التصرفات التي يجريها المستأجر بوضع المنقولات تحت تصرف القضاء.

### ثالثا: الكفالة

قد يحدث أن يتفق كل من المؤجر والمستأجر على دفع كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف<sup>1</sup> المترتبة عن عقد الإيجار من حقوق كالتعويضات التي يلتزم المستأجر بدفعها إذا ما أصاب المؤجر ضرر جراء عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه بالقيام بالترميمات التأجيرية مثلا أو عن إخلاله بالمحافظة على العين المؤجرة، وكذا فوائد الأجرة والمصروفات .

قد تكون الكفالة عبارة عن مبلغ نقدي ولا يكون المستأجر ملزما بتقديمها في جميع الأحوال وإنما يترك الأمر إلى حرية الأطراف، غير أن المشرع الجزائري بالنسبة للتشريعات الخاضعة للمرسوم التشريعي 03 / 93 ألزم المستأجر بموجب مرسومه التنفيذي<sup>2</sup> بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الإيجار وتمثل هذه الكفالة في مبلغ نقدي يدفعه

<sup>1</sup> - المادة 500 ق.م، كما نصت المادة 9 من المرسوم 147/76 أنه ينبغي على المستأجر وضمانا للوفاء بالتزامه أن يقدم كفالة تعادل قيمتها ثلاث أمثال الإيجار الأصلي فضلا عن الأجرة والأعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 سبق التعريف به.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

المستأجر للمؤجر على سبيل الضمان لبدل الإيجار، كما لا يجوز للمستأجر الذي قدم هذه الكفالة أن يمتنع عن تسديد قيمة بدل الإيجار والأعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة في العقد ويقوم باستردادها عند مغادرة العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات والإصلاحات المحتمل وقوعها<sup>1</sup>.

ولضمان استيفاء مبلغ الإيجار اشترط المشرع على المستأجر تقديم كفالة قيمتها تساوي ثلاث أمثال الإيجار الرئيسي طبقا للمرسوم التنفيذي 147/76، ثم ألزم المرسوم 507/97<sup>2</sup> المستأجر بدفع كفالة حددت قيمتها بعشرة آلاف ( 10.000 دج) عن كل غرفة. يخول المشرع البحري مؤجر السفينة الحق في حبس البضائع المشحونة على السفينة والمملوكة للمستأجر بغرض استيفاء الأجرة المستحقة وملحقاتها ما لم تقدم كفالة تضمن الوفاء بها والتي يقدها القاضي الاستعجالي، ويجوز للمؤجر وفي سبيل ذلك أن يطلب من القاضي إيداع البضاعة بين يدي شخص ثالث يعينه لحين الوفاء بالأجرة وإذا كانت البضائع قابلة للتلف يمكن استصدار أمر من القاضي ببيعها أو بيع جزء منها.

### الفرع الثاني : جزاء إخلال المستأجر بالتزامه دفع بدل الإيجار . أولا: الجزاءات التي قررتها القواعد العامة.

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في الميعاد المحدد لها شغلت مسؤوليته طبقا لما تقتضيه القواعد العامة، حيث تخول هذه القواعد للمؤجر الحق في طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع المطالبة بالتعويض في الحالتين .

#### 1 - التنفيذ العيني.

يحق للمؤجر كأبي دائن أن يطالب بالتنفيذ العيني لدين الأجرة أو بقسط منها أي إجبار المستأجر على دفع الأجر، وتشتت القواعد العامة أن يقوم المؤجر في البداية باعذاره<sup>3</sup>، كما يشترط أن يكون الإلتزام مازال ممكن التنفيذ<sup>4</sup>، ويكون التنفيذ العيني بالأجرة بالحجز على أموال المستأجر جميعا ببيعها واستيفاء مبلغ الأجرة، ويلزم لذلك أن يحصل المؤجر على حكم قضائي يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار إليه لكن حيازته لسند تنفيذي تغنية عن هذا الحكم كحصوله من رئيس المحكمة، والغالب أن يلجأ المؤجر أولا للحصول

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 45.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 507/97، سبق التعريف به.

<sup>3</sup> - المادة 180 ق.م.ج. يكون اعذار المدين بإذاره، أو بما يقوم الإنذار، ويجوز أن يتم الاعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتبة على اتفاق يقضي بان يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

<sup>4</sup> - المادة 164. ق.م.ج. يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان

ذلك ممكنا.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة قبل الحصول على السند التنفيذي وما يستتبعه من حبس هذه المنقولات وما للمؤجر من حق امتياز عليها وهذا ما يؤمنه من مزاحمة دائني المستأجر الآخرين<sup>1</sup>.

إذا تم الاتفاق في عقد الإيجار أن يتم دفعها على أقساط وعلى أن التأخير في أداء أي قسط منها يترتب عليه حلول باقي الأقساط دفعة واحدة دون تنبيه أو أذار، جاز للمؤجر المطالبة بتطبيق هذا الاتفاق والحكم له بالإلزام المستأجر بدفع كل الأجرة سواء ما كان منها مستحق قبل التأخير أو ما كان مستحق بعد ذلك<sup>2</sup>، وإذا اختار المؤجر التنفيذ العيني على المستأجر المخل بالتزامه وحصل على حكم يلزم المستأجر بذلك فليس له أن يرجع عن ذلك ويطلب الفسخ، أما قبل صدور حكم حول ذلك فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته و يضيف إليها طلب فسخ الإيجار .

### 2\_ الفسخ.

كما يجوز للمؤجر طلب فسخ<sup>3</sup> عقد الإيجار نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار بعدما يكون قد اعذره وتقاوس عن ذلك، لكن يحدث أن لا يستجيب القاضي الطلب الفسخ لما له من سلطة تقديرية في هذا الشأن كان يرى بأن إخلال المستأجر ضئيل ولا يتناسب مع طلب الفسخ كان يكون الباقي من الأجرة المستحقة تافهة قليلة الأهمية بالنسبة إلى القدر الذي وقاه المستأجر منها، كما قد يمنح القاضي أجلا لكي يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة إذا اقتضت الظروف ذلك<sup>4</sup> كأن تستجد ظروف طارئة منعت المستأجر من تسديد الأجرة، كما يجوز للمحكمة عدم إجابة المؤجر لطلب الفسخ إذا قام المستأجر بدفع كل ما هو مستحق عليه منها وفوائدها قبل صدور الحكم<sup>5</sup>.

وينبغي على المحكمة إجابة المؤجر إلى طلبه بالفسخ إذا قبل المستأجر الفسخ والمؤجر كذلك فيفسخ عندئذ العقد بالتراضي بينهما من يوم صدور القبول حتى ولو كان طلب الفسخ مصحوبا بطلب التعويض وكان المستأجر قد تحفظ عن التعويض عند قبوله الفسخ لأن الفسخ والتعويض طلبان منفصلان.

إذا طلب المؤجر الفسخ يجب عليه أن يثبت أولا أنه قام بتنفيذ التزاماته، أو على الأقل أنه مستعد للوفاء به بأن ينفي التقصير من جانبه كأن يكون قد امتنع عن تسليم العين المؤجرة وأن يسلمها بحالة لا تصلح للانتفاع بها هذا من جهة، ومن جهة أخرى ينبغي عليه

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 282.

<sup>2</sup>- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 530.

<sup>3</sup>- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 531.

<sup>4</sup>- المادة 119 ف 2 من ق.م.ج.

<sup>5</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 284.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

إثبات أن المستأجر لم يوف بالتزامه رغم أن الأجرة أصبحت مستحقة الأداء سواء كلها أو بعض منها (قسط) وأنه لم يقيم بالوفاء بها بدون مبرر قانوني لكن استحققت الأجرة وقام المستأجر بحبسها تحت يده بسبب عدم وفاء المؤجر بالتزامه، أو قام بخصمها من المصروفات التي تكبدها نتيجة إصلاح عيب خفي في العين المؤجرة أو أنه قام بترميمات ضرورية مستعجلة بسيطة، هنا لا يكون المستأجر مخلا بالتزامه بدفع الأجرة فلا يجوز طلب الفسخ، كذلك الحال إن وجد نزاع بشأن استحقاق كل الأجرة أو بعضها بسبب عدم انتفاع المستأجر انتفاعا كاملا أو وجود دعوى تتعلق بالأجرة لم يفصل فيها بعد فحتى الفصل فيها لا تكون دعوى الفسخ مقبولة أسبق أو أنها.

كما قد يتفق المستأجر والمؤجر على أن العقد يكون مفسوخا بقوة القانون إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة أو بدفع قسط منها دون الحاجة إلى حكم قضائي، غير أن هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من واجب القيام بالأعذار إلى المستأجر، وإذا علق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة فإنه يتحقق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون اعذار المستأجر، ويشترط في أن يكون الشرط الفاسخ فإذا تبين أن الشرط الفاسخ ما هو إلا ترديدا لحكم القواعد العامة فذا الشرط لا يغني عن الأعذار ولا المطالبة بالفسخ<sup>1</sup>.

إن طبيعة عقد الإيجار كونه من العقود الزمنية تجعل آثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة إذ لا يمكن إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، ذلك أنه لو كان ذلك ممكنا بالنسبة إلى المؤجر بأن يرجع ما كان قد قدم له من أجرة عن المدة السابقة عن تحقق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد ما حصله من منفعة من العين المؤجرة إلى المؤجر لذلك فالشرط يرتب أثره من يوم تحققه لا يسري بالتراجع<sup>2</sup>.

ولما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة فهو يسري بالنسبة للمستقبل فقط دون الماضي فإن الآثار التي ينتجها هذا العقد تظل قائمة ولا يتناولها الفسخ، ونتيجة لذلك يجوز للمؤجر بالرغم من رفع دعوى الفسخ أن يطالب في الوقت ذاته بالأجرة عن المدة الماضية باعتبارها بدل إيجار مستحق وليست بتعويض، كما أن مطالبته بها لا تعبر نزولا منه عن طلب الفسخ وإذا ما تقرر الفسخ أمكن للمؤجر الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من العين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 488.

<sup>2</sup> - المادة 208 ف1 من ق.م.ج.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 268، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 450.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

### 3\_ المطالبة بالتعويض .

في الحالتين سواء طلب المؤجر الفسخ أو طلب التنفيذ العيني يحق له المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء إخلال المستأجر بالتزامه بتسديد بدل الإيجار<sup>1</sup>، كما يجوز للمتعاقدين أن يدرجا في عقد الإيجار بند أو شرط جزائي وذلك بأن يحددا مقدما قيمة التعويض الذي يدفعه المستأجر مثلا عند عدم وفاءه بالأجرة تطبيقا للقواعد العامة<sup>2</sup>.

إذا رفع المؤجر دعوى فسخ مع المطالبة بالتعويض ولم يقم باعذار المستأجر وقام هذا الأخير بسداد ما عليه من أجرة متأخرة أمام المحكمة، فالقاضي لا يحكم لا بالفسخ ولا بالتعويض، ومصروفات القضية تكون على المؤجر أما إذا تم اعذار المستأجر فللمؤجر المطالبة بالتعويض<sup>3</sup>. ويدخل في مفهوم التعويض مصروفات الإنذار الرسمي ومصروفات القضية التي يتم رفعها وفوائد الأجرة المتبقية<sup>4</sup>، وما أصاب المؤجر من ضرر.

لما كان عقد الإيجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء، ولما كان هذا الأخير يعرف بطبيعته الزمنية والمؤقتة فرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الرابطة الإيجارية هو النتيجة الطبيعية والحتمية لهذا النوع من العقود، لكن التزام المؤجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار بكيفية صحيحة يقتضي تحديد نطاق هذا الإلتزام والحالة التي يجب أن ترد عليها، وإن كانت العين زادت شيء أو تم ردها بالحالة التي تسلمها عليها وكيفية هذا الرد ومكانه وزمانه والجزاء المترتب عن الإخلال به، وهل أن التزامات المستأجر تنحصر فيما تم ذكره أم تتعدى ذلك؟ وهل هناك التزامات أخرى جاءت بها النصوص الخاصة غير التي نصت عليها القواعد العامة فيما يتعلق بإيجار المنقولات والعقارات على تعدد واختلاف أنواعها وأشكالها؟ وما هي الإلتزامات الثانوية للمستأجر؟.

<sup>1</sup> - المادة 119-175 ق.م.ج

<sup>2</sup> - المادة 183 ق.م.ج. يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، او في إتفاق لاحق وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181.

<sup>3</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 186.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 489.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

المطلب الأول: إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة .

الفرع الأول: نطاق إلتزام المستأجر برد العين المؤجرة.

أولاً: محل الإلتزام برد العين المؤجرة.

تنص المادة 502 ق. م. ج<sup>1</sup>: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر". بموجب هذا النص القانوني يلتزم المستأجر عند نهاية الإيجار أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر، غير أنه ليس له أن يرد أي شيء إنما يلتزم برد ذات العين التي تسلمها وقت بدء انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يجوز له أن يرد بدلا منها شيئا آخر ولو كانت أكبر قيمة أو أكثر منفعة من العين التي تسلمها عند بداية الإيجار<sup>2</sup>، إلا برضا المؤجر وينبغي على المستأجر أن يرد ما تسلمه عند بداية الإيجار فعليه رد الشيء المؤجر بأكمله بدون أي نقص أو عجز، والا كان مسئولا عن ذلك ما لم يثبت السبب الأجنبي أو أن الخطأ لم يصدر من جانبه<sup>3</sup>.

كما يلتزم المستأجر برد ملحقات العين المؤجرة وكل ما اشتملت عليه من ملحقات فله برد الأدوات الفلاحية والدواب المستعملة، وله رد الحبال والزيوت والمؤن وأدوات التنظيف وغيرها من ملحقات، وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر في ذات العين إن كانت هي التي تم ردها أو لا ووقع خلاف في الملحقات التي يجب أن ترد، يجب الاحتكام إلى محضر المعاينة الذي حرراه عند التسليم الذي تم فيه جرد تفاصيل العين وملحقاتها ويجب على المستأجر أن يرد العين وملحقاتها وفق المحضر المرفق، فإن لم يكونا قد حررا محضر بالتسليم التزم المؤجر بإثبات ما يدعيه من نقص في العين أو أنها ليست العين التي سلمها، وله وفق القواعد العامة إثبات ذلك بجميع طرق الإثبات ومتى ثبت إخلال المستأجر بذلك كان ملزما بتعويض المؤجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مادة 502 من ق.م.ج.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 268.

<sup>3</sup> - علي الهادي العبيدي، المرجع السابق، ص 321.

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 398.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

ثانيا: مكان، زمان وكيفية رد العين المؤجرة.

**1\_ مكان الرد :** إذا ما انتهى عقد الإيجار التزم المستأجر برد العين المؤجرة في المكان الذي تم الاتفاق عليه عند إبرام العقد، فإن لم يكن هناك إتفاق حول مكان الرد أو لم يتم التعرض له على الإطلاق، وجب الرجوع في ذلك العرف المعمول في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، فإن لم يكن هناك عرف فإن مكان الرد يتحدد تبعا لطبيعة العين المؤجرة بالاحتكام إلى القواعد العامة والتي تقضي بأنه إذا كان محل الإلتزام شيئا معيناً بالذات وجد تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الإلتزام، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، أما في الإلتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز المؤسسة إذا كان الإلتزام متعلقا بهذه المؤسسة<sup>1</sup>.

فمتى كان المأجور شيئا معيناً بالذات (قيميا) فمكان الرد هو المكان الذي كانت موجودة فيه وقت نشوء الإلتزام بالرد في وقت إبرام عقد الإيجار، فإذا كانت العين المؤجرة عقارا وجب رده في مكان وجود العقار وهذا أمر مفروغ منه، أما إذا كان منقولاً لم يوجد اتفاق معيناً بذاته وكان مكان وجوده معيناً في عقد الإيجار يكون مكان رده في هذا المكان ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، فإن لم يكن قد عين في عقد الإيجار مكان وجود المنقول يكون رده في المكان الذي سلمت فيها<sup>2</sup>، أما إذا كان المنقول في مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال ما لم يوجد يقضي بغير ذلك<sup>3</sup>.

على الرغم من إعمال القواعد العامة في هذا الشأن إلا أنه من الفقه ما يرى بأن مكان الرد هو المكان الذي يوجد فيه الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار وهذا مخالف لما جاءت به القواعد العامة<sup>4</sup>.

**2 - زمان الرد :** نصت المادة 502 أن زمان الرد هو عند انتهاء عقد الإيجار ذلك أن المستأجر يعتبر مسئولا عن أي تأخير في رد العين دون مسوغ قانوني، أما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء مدته لأي سبب من الأسباب كأن يفسخ بسبب إخلال أحد طرفيه بالإلتزامات التي رتبها عليه العقد، أو أن يتفق طرفاه على اعتباره مفسوخا بمجرد إخلال أحدهما بالإلتزاماته دون الحاجة إلى حكم قضائي كما لو فسخ العقد إذا ما أصبح تنفيذ الإلتزام

1- المادة 282 من ق.م.ج.

2- عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 422.

3- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 610.

4- علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 322.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

بالنسبة لأحد طرفيه مستحيلا وهو ما يعرف بالانفساخ<sup>1</sup>، في هذه الحالة يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فوراً ودون إبطاء<sup>2</sup>، إلا إذا كان له الحق في حبس العين الذي قرره القانون للمستأجر بموجب المواد 123 و 200 فله حبسها والامتناع عن ردها للمؤجر إذا لم يوف هذا الأخير بالالتزامات المترتبة على عاتقه أو لم يقدم تأمينا كافيا للوفاء بها ويمارس الحق في الحيس بالخصوص إذا لم يوف المؤجر بالتزامه بدفع المصروفات الضرورية أو نافعة التي أنفقها المستأجر أو تعويض المستأجر على ما استحدثته في العين المؤجرة والتعويض الذي يستحقه نتيجة إنهائه عقد الإيجار قبل ميعاده من أجل بيعها مثلا<sup>3</sup>، كما قد يمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن من تنفيذ التزامه بالرد مراعاة في ذلك لظروفه على أن يولي المستأجر في سبيل تنفيذ التزامه عناية الرجل الحريص<sup>4</sup>.

وإذا كان الأصل أن الإيجار ينقضي بانتهاء مدته بالنسبة للعقود المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03 / 93 ، أما العقود المبرمة قبل صدوره تخضع لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بالحق في البقاء فيتعين على المستأجر تسليم المحل السكني بالطريقة التي تسلمه عليها ويتحقق ذلك بإرجاع المفاتيح للمصلحة المؤجرة، ويتحقق ذلك من خلال محضر المعاينة<sup>5</sup>.

**3 - طريقة الرد :** إن تنفيذ المستأجر لالتزامه برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر (حين يتم الرد بالكيفية التي تسلمها عليها حتى يتمكن هذا الأخير من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ويكون المستأجر قد وفى بالتزامه بالرد ولو لم يتسلم المؤجر العين المؤجرة تسلماً مادياً يكفي في ذلك أنه أحاط المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي وسيلة من وسائل العلم<sup>6</sup>، إذا كان القانون لا يشترط لذلك الإخطار شكلاً خاصاً<sup>7</sup>.

ويحصل الرد الفعلي على النحو الذي يتفق وطبيعة العين المؤجرة فإذا كانت منقولات كان ردها بتسليمها للمؤجر مناولة أي يدا بيد، ذلك إن كان منقولا ماديا كالسيارة أو الماشية وإن كان الشيء المؤجر قد أودع مخزنا أو مستودعا فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تتطلب استلامه من ذلك المكان، أما إذا كانت العين المؤجرة منقولا معنويا

<sup>1</sup> - المواد 119-120-121 ق.م.ج.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 334.

<sup>3</sup> - سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 585.

<sup>4</sup> - المادة 210 من ق.م.ج.

<sup>5</sup> - المادة 4 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به.

<sup>6</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 269.

<sup>7</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 721.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

كالحق الشخصي أو الحق الفكري فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تمثله ورخصة الانتفاع به، وإذا كانت عقارا كأن يكون مسكنا مرتبا أو مخزنا أو مستودعا فيكون تسليمها بإخلائها مما قد يوجد فيها من منقولات، وتسليم مفاتيح الأبواب والخزائن إلى المؤجر ، وقد لا يتخذ الرد مظهرا خارجيا فيكون عند ذلك ردا حكما أو معنويا والتي تم بمجرد تغيير سبب حيازة المستأجر للعين المؤجرة، والرد الحكمي يقوم مقام الرد الفعلي وله ثلاث صور:

1- أن تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار بموجب رهن حيازي فيكون المستأجر حائزا فعليا للعين أو إعاره أو وديعة، أو تكون في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يتم تجديده بعد ذلك.

2- أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المستأجر بعد نهاية الإيجار لكن لا كمستأجر بل على سبيل العارية أو الوديعة أو أن يقوم المستأجر بشراء العين المؤجرة فيحول إلى مالك لها، ويحدث هذا خاصة إذا اقترن الإيجار بوعد بالبيع فالتزامه بالرد يصبح التزاما قبل نفسه فينقضي باتحاد الذمة<sup>1</sup>.

3 - ورغم أن رد العين المؤجرة يكون للمؤجر شخصيا فإنه لا يوجد ما يمنع أن يتم إلى نائبه أو إلى خلفه العام أو إلى أي شخص آخر يرتضيه المؤجر كأن يطلب المؤجر من المستأجر أن يسلم العين المؤجرة إلى مستأجر جديد<sup>2</sup>.

4 - **نفقات رد العين المؤجرة :** نفقات رد العين المؤجرة هي الأخرى تخضع للقواعد العامة والتي تقضي بأن تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك<sup>3</sup>، ولما كان المدين بالرد هو المستأجر فهو من يتحمل نفقات رد العين المؤجرة ويتم ذلك بالرجوع في بادئ الأمر إلى إرادة المتعاقدين، فإن لم يتفقا على هذه النفقات اتبع العرف الجاري به العمل في هذا المجال، أما مصروفات تسلم المؤجر للعين المؤجرة بعد وضعها تحت تصرف المؤجر وإخطاره تكون عليه لأنه هو المدين بالتسليم وبناء عليه يتحمل نفقات نقل المأجور من مكان التسليم ونفقات الفرز والوزن والقياس، ويلتزم المستأجر بنفقات التحقق من الشيء ونقله من مكان التسليم إلى مكان الذي سينقل إليه<sup>4</sup> وغير ذلك من النفقات التي يتطلبها تسليم العين المؤجرة.

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 609.

2- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 335.

3- المادة 283 ق.م.ج تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

4- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 587.

# الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه، وحقه في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة ومصير ما زاده فيها .

أولاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة .

## 1\_ التنفيذ العيني:

إذا لم يقيم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار في الوقت المناسب كان للمؤجر إجباره على الرد متى كان ذلك ممكناً، حيث يتم تنفيذ التزام المستأجر عينا طالما أن العين قائمة في حيازته لم تهلك<sup>1</sup>، وللمؤجر في ذلك دعويان دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجراً مطالباً فيها بتنفيذ التزام المستأجر عينا وهي دعوى الإخلاء، كما يجوز للمؤجر في هذه الحالة اللجوء إلى القضاء المستعجل لطلب إخلاء العين وطرد المستأجر منها لأن وضع يد المستأجر عليها يعتبر غير قانوني ويعد بمثابة الغاصب لها دون وجه حق، فيجوز إخراجها منها قهراً بدعوى استعجاليه، لكن هذا يفترض عدم وجود شبهة أو نزاع جدي يتعلق بانتهاء الإيجار<sup>2</sup> .

وللمؤجر أيضاً أن يطالب برد العين المؤجرة بدعوى عينية إذا كان مالكا لها أو له حق عيني عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي وهي دعوى الاستحقاق، والتي ترفع إذا كانت العين المؤجرة عقاراً أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار ويلجأ إلى هذه الدعوى عادة إذا تعذر عليه إثبات عقد الإيجار إذا ما لجأ إلى دعوى الإخلاء، وإذا ادعى المستأجر أن له الحق في البقاء في العين المؤجرة على الرغم من أن الإيجار قد انتهى مستندا في ذلك إلى صفة أخرى غير صفته كمستأجر، كان للمؤجر اللجوء إلى دعوى الحيازة على أساس أن المستأجر يعتبر حائزاً عرضياً وإن حيازة المؤجر هي الحيازة القانونية وما بقاءه في العين المؤجرة إلا اعتداء على هذه الحيازة .

إذا كان الشيء المؤجر منقولاً وأخل المستأجر برده فإن الجزاء الموقع عليه يأخذ طابع آخر وهو طابع الجزائي، فإن امتنع المستأجر عن رد المنقول بعد نهاية الإيجار اعتبر خائناً للإمانة<sup>3</sup> وللمؤجر، متابعتة على أساس جريمة التبديد المعاقب عليها إذا توفرت أركانها، إذ كان المستأجر قد اختلس الشيء المؤمن عليه فيعتبر المبدد للشيء المؤجر،

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 337.

<sup>2</sup>- عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 466.

<sup>3</sup>- المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

ويعتبر خائناً للأمانة إذا تصرف المنقول المؤجر كأن يقوم ببيعه أو رهنه<sup>1</sup>، ويجوز للمؤجر توقيع غرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه المستأجر عن رد العين المؤجرة إكراها له وحثاً على تنفيذ التزامه بالرد<sup>2</sup>.

إذا تعدد المستأجرون للعين المؤجر أو توفي المستأجر عن عدة ورثة فلمؤجر أن يطالب أيأ منهم بردها بكل ملتحقاتها ومشمولاتها ولا يمكن للمستأجر أو للوارث أن يتذرع بردج حصته فقط بحكم ان الإلتزام بالرد لا يقبل الانقسام<sup>3</sup>، أما إذا كان رد العين غير ممكن فلا يكون للمؤجر إلا المطالبة بالتعويض.

### 2- المطالبة بالتعويض:

إذا تعذر التنفيذ العيني فالمستأجر يكون مسؤولاً عن ذلك ولما كان التزامه برد العين المؤجرة التزام بتحقيق غاية فلا يستطيع درأ هذه المسؤولية عن نفسه إلا إذا أثبت أن تعذر الرد إنما يرجع إلى سبب أجنبي وإلا وجب عليه تعويض المؤجر على الأضرار التي لحقت به من جراء الامتناع عن رد العين أو التأخر في ذلك أو قام بردها ناقصة أو بحالة غير الحالة التي تسلمها عليها بسبب الهلاك أو التلف أو بردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد أو بعدم استيفاء إجراءات الرد كأن يقوم بخلائها مما يشغلها لكنه لم يضعها تحت تصرف المؤجر ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي فيما عاد حالة الهلاك أو التلف فيكتفي بإثبات أنه بذل عناية الرجل العادي كما سبق ذكره.

وفي هذا المجال لا محل للحديث عن الفسخ لأنه من المفروض أن العين لا ترد إلا عند انتهاء الإيجار فلا معنى للفسخ<sup>4</sup>، ويجب للحكم بالتعويض أن يكون المؤجر بعد انتهاء الإيجار قد اعذر المستأجر بوجوب التسليم إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك<sup>5</sup>.

يتم تقدير التعويض بالنظر إلى الضرر الذي أصاب المؤجر فإذا كان بسبب الهلاك أو التلف يكون بمقدارهما الذي أصاب العين، وإذا كانت العين ردت ناقصة يقدر التعويض عن نقص وإذا كانت نتيجة التأخير كذلك حيث نصت المادة 503 عن حالة موجبة للتعويض وهي الحالة التي يبقي فيها المستأجر العين تحت يده دون مصوغ قانوني فيلتزم بتعويض المؤجر عن هذا التأخير والذي يجب أن يراعى فيه أمران، وهما القيمة الإيجارية للعين المؤجر والتي تراعى في تقدير التعويض هي أجره المثل، أي ما يماثل العين المؤجرة بالنظر إلى قيمتها الإيجارية وقت انتهاء الإيجار وليس الأجرة التي كانت سارية في الإيجار

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 614.

<sup>2</sup> - المادة 173 و174 ق.م.ج. والمادة 471 ق.إ.م.ج.

<sup>3</sup> - المادة 236 ق.م.ج.

<sup>4</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 428، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 466.

<sup>5</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 302.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

المنتهي، ويكون التعويض عن التأخر في رد العين المؤجرة عن كل المدة التي أبقى فيها المستأجر العين تحت يده، وتعد أجرة المثل بمثابة تعويض لا بدل إيجار<sup>1</sup>، عما يكون قد لحق العين المؤجرة من ضرر نتيجة التأخير إعمالاً لقاعدة ما لحق المؤجر من خسارة وما فاته من كسب، وهو تعويض إضافي عما أصابه كتفويت فرصة التأجير لشخص آخر أو فوات موسم الزرع أو فرصة بيعها بثمن مرتفع<sup>2</sup>.

ففي الحالة التي يستحيل فيها على المستأجر رد العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها السبب يعود إليه كفقدانها أو هلاكها أو اكتساب الغير حق عليها إذا كانت منقولات إعمالاً القاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية التزم المستأجر بتعويض المؤجر عن العين ذاتها أو عن الجزء الذي يتيسر رده<sup>3</sup>.

إذا تأخر المستأجر في رد السفينة في الوقت المناسب وجب عليه دفع تعويض على أساس ضعف بدل الإيجار للمدة الزائدة عن مدة العقد ما لم يكن التأخير عرضي لا يتعدى 10/1 من مدة العقد<sup>4</sup>، وإذا أخل بالتزامه برد السفينة لسبب يرجع إليه التزم بدفع ما يعادل الأجرة عن الخمسة عشر يوماً الأولى وبدفع ما يعادل مثلى الأجرة عن أيام التأخير الزائدة عن ذلك ما لم يثبت المؤجر أن التأخير تجاوز ذلك.

### ثانياً: حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة .

إن حيازة المستأجر للعين المؤجرة طيلة مدة الإيجار قد تقتضي منه الإنفاق عليها في سبيل المحافظة عليها مما يجعل المؤجر عند نهاية الإيجار يتسلمها بغير الحالة التي سلمها للمستأجر للانتفاع بها، بل بحالة أحسن منها فهل يكون للمستأجر الرجوع على المؤجر بالمصاريف التي أنفقها؟ وللتعرف على ذلك يفتضي بنا الأمر التفريق بين أنواع المصاريف التي أنفقها والتي لا تخرج من كونها ضرورية، نافعة أو كمالية

**1- المصاريف الضرورية:** يقصد بها كل ما ينفقه المستأجر من أجل المحافظة على العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، حيث يجب التفريق بين المصروفات الضرورية التي تنفق في سبيل حفظ العين المؤجرة من الهلاك والإبقاء عليها، وبين الترميمات الضرورية اللازمة لإمكانية الانتفاع بالعين المؤجرة ولو لم تكن لازمة لحفظها من الهلاك أو التلف.

وتعد من المصاريف الضرورية المصاريف التي ينفقها المستأجر من أجل تقوية الأعمدة والأساسات وإصلاح أسقف المنزل المتهاوي وقيامه بإفراغ أجزاء البناية التحتية

<sup>1</sup> - غني عن البيان أن المؤجر ليس له المطالبة بالتعويض عن تأخر المستأجر عن تسليمه العين إذا كان هذا الأخير حاسباً إليها إلى حين إستيائه من المؤجر ما أنفقه عليها في قيامه بالترميمات مثلاً.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 338.

<sup>3</sup> - المادة 176 ق. م.ج.

<sup>4</sup> - المادة 735 ق.ب.ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

من المياه التي تغمرها لحمايتها من وهن أساساتها، وهذه المصاريف في الأصل يلزم المؤجر بإنفاقها من أجل صيانة العين المؤجرة ، أما ما يكون المستأجر قد أنفقه في هذه الغاية بدلا منه ولا فرق بين حصوله على ترخيص من المؤجر أو بدونه<sup>1</sup>، فهذا الأخير يكون ملزما بأن يدفع للمستأجر هذه المصروفات التي أنفقها باعتباره كان حائزا للعين والمؤجر هو مالكة<sup>2</sup>، ويشترط لتطبيق هذا الحكم ولإمكانية رجوع المؤجر بهذا النوع من المصاريف اعدار المؤجر بالقيام بها بموجب محرر غير قضائي واتصافها بالاستعجال<sup>3</sup>. وعلى ذلك يحق للمستأجر أن يسترد ما أنفقه من مصروفات ضرورية كما يكون له حق استيفائها بامتياز على العين المؤجرة وله كذلك حق حبسها حتى يستوفي هذه المصروفات.

**2 - المصروفات الكمالية:** المصروفات الكمالية هي تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر في سبيل تزيين العين وزخرفتها مما يجعلها تبدو في مظهر أكثر جمالا كتغطية الجدران بالورق والرسوم أو اللوحات الفنية وزخرفة أسقفها وأرضيتها، فهذه المصروفات الكمالية لا يستطيع المستأجر الرجوع بها على المؤجر بل يجوز له أن يزيل ما استحدثه من منشآت بشرط أن يرد العين المؤجرة إلى ما كانت عليه من قبل، ويجوز للمؤجر إذا رأى مصلحة في ذلك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مزالة أي انقضا<sup>4</sup>.

**3- المصروفات النافعة:** هي تلك النفقات التي يقصد من ورائها تحسين العين المؤجرة وزيادة منفعتها مما يزيد في قيمتها فهي لا تعتبر ضرورية للمحافظة على العين المؤجرة كما أنها لا تعتبر مجرد تزيين أو زخرفة لها، وإذا أنفقت هذه المصاريف في سبيل القيام بالترميمات التأجيرية، فهذه الترميمات لا يلتزم بها المؤجر بل تكون على عاتق المستأجر فلا يجوز له الرجوع بقيمتها على المؤجر كإصلاح الزجاج المتهشم أو إصلاح دواليب الأبواب فعقد الإيجار يقتضي أن تكون على المستأجر، أما إذا أنفقت في القيام بترميمات ضرورية لانقاع المستأجر بالعين فإن المؤجر هو من يتحملها كإصلاح عطب أصاب الأسطح أو الأرضيات وغيرها، وقد تكون الغاية من إنفاق هذه المصروفات النافعة إحداث إضافات للعين وتحسينها مما يزيد في قيمتها عما كانت عليه في السابق كوضع معدات المياه والكهرباء و الغاز<sup>5</sup>، وإجراء تجديدات في العين المؤجرة وفي ملحقاتها .

المشروع الجزائري في المادة 492 من ق.م يفرق بين حالتين، حالة قيام المستأجر بهذه التحسينات دون إذن مكتوب من المؤجر أين يلتزم المستأجر بإزالتها وإرجاع العين إلى

<sup>1</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 431.

<sup>2</sup> - المادة 839 ق.م.ج على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة.

<sup>3</sup> - المادة 480 و 497 ق.م.ج.

<sup>4</sup> - المادة 839 ف 3 ق. م. ج.

<sup>5</sup> - المادة 784 ق.م.ج.

## الفصل الثاني إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة

ما كانت عليه في السابق كما يلتزم بدفع تعويض عن الضرر الذي قد ينتج عن هذه الإزالة، ويكون للمؤجر استبقاء هذه التحسينات مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن العين المؤجرة بسبب هذه التحسينات، كما يجوز للمستأجر أن يطلب نزع هذه التحسينات إذا كان ذلك لا يلحق ضرراً بالعين المؤجرة إلا إذا رأى صاحب العين استبقائها وفق ما سبق<sup>1</sup>، أما الحالة الثانية أن يحدث المستأجر هذه التحسينات بإذن مكتوب من المؤجر ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفقه من مصاريف أو أن يطالب بقيمة ما زاد في العين من جراء هذه التحسينات.

وخلالاً للقواعد العامة التي تقضي بجوازية رجوع المستأجر على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة فالمادة 04 من المرسوم رقم 76 147 /تلزّم المستأجر بالألا يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع وعن كافة التركيبات والتحسينات أو الإصلاحات التي التي أدخلت على الأمكنة حتى ولو كانت مصروفات نافعة لزيادة الانتفاع بالعين المؤجرة.

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم رقم 147/76 سيق التعريف به.

خاتمة

تخضع الإجراءات في معظم أنواعها وبإختلاف محلاتها إلى أحكام القانون المدني إلا بعض الحالات التي إستثنيت بموجب نصوص خاصة ويتعلق الأمر بإيجار العقارات وما يتلقاه من صعوبات في التعامل به فقد تناولتم من خلال هذا البحث التطرق إلى أحكام عقد الإيجار بصفة عامة وبصفة خاصة إلى ما ينتج عنه من آثار تخص المستأجر وما يلقي على عاتقه إلزامات من خلال التطرق إلى نصوص تنظيمية وتشريعية وأحكام تنظيمية.

إن إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تقابلها إلزامات عامة، رئيسية قررتها قواعد الشريعة العامة مجسدة لنصوص قانون المدني ونصوص أخرى معدلة ومتضمنة وتتمثل هه الإلتزامات بإستعمال العين المؤجرة بحسب ما تم الاتفاق عليه أو وفق ما أعدت له، والإلتزام بالمحافظة عليها وكذا إلزام المستأجر بدفع بدل الإيجار أو مقابل إستغلاله للعين، والإلتزام يرد العين اعند نهاية عقد الإيجار.

وقد إنتهجت في بحثي هذا دراسة إستقرائية تحليلية للنصوص والأحكام المنظمة لإلتزامات المستأجر في الإيجارات المدنية سواء كان محل إيجار عقارا أو منقولا.

وما توصلت إليه دراستي أن الإيجارات تخضع في معظم أنواعها وبإختلاف محلاتها إلى أحكام القانون المدني إلا بعض الحالات التي أستثنيت بموجب نصوص خاصة ويتعلق الأمر بإيجار العقارات وما يعرفه هذا النوع من صعوبات بالتعامل به بالنظر إلى تعقيداته خاصة وإن كانت الدولة طرفا لهذه العلاقة الإيجارية للإيجارات الخاضعة للديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يمنع على المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل في أي ظرف تحت طائلة البطلان وإلتزامه بعدم تعرض بالأشغال التي يقوم بها الديوان في سبيل المحافظة على العين المؤجرة.

وما تم إستنتاجه أن القانون المدني يحمي حقوق المؤجر على حساب المستأجر ذلك أن معظم تعديلاته تخدم مصلحة المؤجر وذلك بإلزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المأجرة إلا بموافقة كتابية من قبل المؤجر بعدما كان يجيز ذلك إذا كان هذا التغيير لا يلحق ضرر بالعين وهذا ما لا يمكن حدوثه في أغلب الأحيان، بالإضافة أن المشرع لم يبين إن كانت الكتابة رسمية أو عرفية.

ومن خلال البحث نستنتج أن العقد الإيجار ولكثرة التعامل به وما يخلفه أو ينجم عنه من خلافات بين المؤجر والمستأجر فإن القانون المدني نظم حقوق والإلتزامات كل طرق على حدى فألزم المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة إلا بالموافقة الكتابية من قبل المؤجر عكس ما كان سابقا فقد كان يجيز للمستأجر إحداث تغيير شرط أن لا يلحق ضرر بالعين إضافة إلى أن المشرع لم يبين أن كانت الكتابة رسمية أو عرفية.

كما أن المشرع أجاز للمستأجر بموجب نصوص القانون المدني الرجوع إلى المؤجر في حال وجود مصروفات أو ما زاد في قيمة العين المؤجرة.

أما في حال إخلال المستأجر بالإلتزامات الملقاة على عاتقه فقد قرر المشرع جزاءات صارمة مثلا عند عدم وفاء المستأجر بالأجرة أو بدل الإيجار والمتمثلة في الفسخ والفسخ الفوري أو مضاعفة الأجرة في بعض الإيجارات الخاضعة لنصوص خاصة على الرغم من أن المستأجر أولى بهذه الحماية من المؤجر بالنظر إلى الظروف المعيشية وإرتفاع القدرة الشرائية مع العلم أن معظم المستأجرين يكونون من الطبقة المتوسطة الدخل بل والضعيفة فكان على المشرع بوضع أسس وميكانيزمات لتحديد الأجرة وما يمكن تسميته بالتسقيف مراعات في ذلك أزمة السكن المتفشية ومبالغة المؤجرين في رفع قيمة بدل الإيجار .

من خلال هذا البحث المتواضع حاولت تسليط الضوء على أهم الإلتزامات التي قررها المشرع للمستأجر في عقد الإيجار بالنظر إلى نقل وضخامة قيمتها وصرامة الأحكام التي تنظمها وكذا الإنتشار الواسع والكبير لعقد الإيجار وما ينجز عن فراغات في الحياة.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

المراجع:

الكتب:

- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المحكام العامة في الإيجار منشأة المعارف الإسكندرية 1996.
- سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار 2000.
- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية 2000.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول والثاني، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان 2000.
- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2000.
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة، للبيع والإيجار، قانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006.
- مجيد خلفوني الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية 2008.
- نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة للنشر، 2011.
- حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة للنشر والتوزيع 2005.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر، 2005.

النصوص القانونية:

النصوص التشريعية:

- المرسوم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي إنتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، ج ر عدد 38.
- المرسوم رقم 147-76 المؤرخ في 1975/10/23 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن والتابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.
- المرسوم رقم 147-76 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري جريدة رسمية عدد 12.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 49.
- القانون 02-05 المؤرخ 2005/02/06 يعدل ويتم الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون التجاري الجزائري، جريدة الرسمية عدد 11.

## قائمة المصادر والمراجع

- الأمر 02-05 المؤرخ في 2005/02/27 يعدل ويتمم الأمر رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري.  
-القانون 05-07 المؤرخ 2007/05/13 يعدل ويتمم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 31.  
- قانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 يعدل ويتمم الأمر رقم 76-154 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن

### النصوص التنظيمية:

- القرار المؤرخ في 27 يناير 1998 المتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار.  
- المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1998/02/01، المتعلق بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج.ر عدد 05 .  
- مرسوم التنفيذي 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 متعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 17.  
- قرار مؤرخ في 1998/04/27، يحدد شروط وكيفية نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

# فهرس الموضوعات

	شكر وتقدير
	إهداء
	قائمة المختصرات
أ	مقدمة
	الفصل الأول: إلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والإلتزام بالمحافظة عليها.
04	تمهيد
05	المبحث الأول: الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.
	المطلب الأول: الأحكام العامة للإلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.
05	الفرع الأول: مضمون الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق
06	أولاً: الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له
06	1- الإلتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق
07	2- الإلتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له
08	ثانياً: التزام المستأجر بعدم ترن العن المؤجرة دون استعمال
10	ثالثاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه
11	الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة
11	أولاً: الامتناع عن إحداث تغييرات في العين بدون إذن مكتوب من المؤجر
14	ثانياً: التغييرات التي يجيزها القانون للمستأجر
16	ثالثاً: جزاء إحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر المكتوب المطلب الثاني: الأحكام الخاصة للإلتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق
17	الفرع الأول: الإلتزامات الخاصة للمستأجر في إيجار العقارات
18	أولاً: التزام المستأجر بالاستعمال الشخصي للعقار المؤجر
18	1 - الإلتزام بالاستعمال الشخصي في القانون المدني
19	2 - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في التشريعات الخاصة
19	أ- الإلتزام بالاستعمال الشخصي للمحلات السكنية
21	ب - الإلتزام بالاستعمال الشخصي للأراضي الزراعية المؤجرة
22	المبحث الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
22	المطلب الأول: الأحكام العامة للإلتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
22	الفرع الأول: مضمون الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

- أولا : درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة ..... 22
- 1- العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة ..... 22
- 2- العناية الواجبة في استعمال العين المؤجرة ..... 24
- 3 - مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه ..... 25
- 4 - جواز الاتفاق على تعديل التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ..... 27
- ثانيا : الالتزام بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ..... 28
- ثالثا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة ..... 30
- 1- عبء إثبات الإخلال بالالتزام ..... 30
- 2 - الجزاء الموقع على المستأجر عند تحقق الإخلال بالتزام ..... 32
- 3\_ متى يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر؟ ..... 33
- الفرع الثاني: قيام المستأجر بالترميمات اتفاق على خلاف ذلك ..... 34
- أولا: الترميمات التأجيرية التي يجب على المستأجر القيام بها ..... 35
- ثانيا: جزاء إخلال المستأجر بالتزام إجراء الترميمات التأجيرية ..... 37
- المطلب الثاني: الأحكام الخاصة للالتزامات المستأجر بالمحافظة على  
الفرع العين المؤجرة ..... 38
- الأول: التزامات المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة في إيجار العقارات ..... 38
- أولا : مسؤولية المستأجر عن حريق العقار المؤجر ..... 38
- 1-المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر الواحد للعقار ..... 39
- أ-العناية المطلوبة في مسؤولية المستأجر من الهلاك بسبب الحريق ..... 39
- ب- نطاق تطبيق مسؤولية المستأجر عن الحري ..... 40
- ج - تأمين المستأجر مسؤوليته عن حريق العين المؤجرة ..... 41
- د- تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق ..... 42
- هـ - جزاء إخلال المستأجر بمسؤوليته عن حريق العقار ..... 43
- و-عبء إثبات السبب الأجنبي ..... 43
- 2 - المسؤولية عن الحريق عند تعدد المستأجرين في العقار الواحد ..... 45
- أ-مسؤولية المستأجرين عن العقار كل بنسبة الجزء الذي يشغله ..... 45
- ب- مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيما معهم في العقار المؤجر .... 46
- ثانيا: التزام المستأجر بعدم التعرض للأشغال وفق المرسوم رقم 76-147 ..... 48
- الفصل الثاني: إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والإلتزام برد العين المؤجرة
- تمهيد ..... 51
- المبحث الأول : التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار ..... 52
- المطلب الأول : مضمون الإلتزام بدفع بدل الإيجار ..... 52

## فهرس الموضوعات

52	الفرع الأول : أركان الالتزام بدفع بدل الإيجار
52	أولا : محل الالتزام بدفع الأجرة
55	ثانيا _ الدائن بالأجرة
58	ثالثا: المدين بالأجرة
58	الفرع الثاني : تنفيذ الالتزام بدفع بدل الإيجار
59	أولا : زمن و مكان الوفاء بالأجرة
59	1 - زمان الوفاء بالأجرة
61	2 _ مكان الوفاء ببديل الإيجار
62	ثانيا: طريقة دفع الأجرة و إثبات و الوفاء بها
62	1 - طريقة دفع الأجرة
63	2- إثبات دفع بدل الإيجار
65	ثالثا: تقادم دين الأجرة
	المطلب الثاني: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة وجزاء الإخلال
66	الفرع بالالتزام
66	الأول: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة
66	أولا: امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وحقه في حبسها
66	1 - امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة
68	2 - حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة
70	ثانيا: توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة
70	ثالثا: الكفالة
71	الفرع الثاني : جزاء إخلال المستأجر بالتزامه دفع بدل الإيجار
71	أولا: الجزاءات التي قررتها القواعد العامة
71	1 - التنفيذ العيني
72	2 _ الفسخ
74	3 _ المطالبة بالتعويض
75	المطلب الأول: التزام المستأجر برد العين المؤجرة
75	الفرع الأول: نطاق التزام المستأجر برد العين المؤجرة
75	أولا: محل الالتزام برد العين المؤجرة
75	ثانيا: مكان، زمان وكيفية رد العين المؤجرة
	الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه، وحقه في الرجوع على المؤجر بما أنفقه
79	على العين المؤجرة ومصير ما زاده فيها
79	أولا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة

## فهرس الموضوعات

---

79	1_ التنفيذ العيني.....
80	2- المطالبة بالتعويض.....
81	ثانيا: حق المستاجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة.....
85	خاتمة.....
88	قائمة المصادر والمراجع.....
91	فهرس الموضوعات.....