

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

المركز القانوني للمستأجر في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل.م.د "

دفعة: 2021

إشراف الأستاذ:

مراد عزاز

إعداد الطالبة:

سوسن عريف

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نورة منصورى	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

المركز القانوني للمستأجر في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل.م.د "

دفعة: 2021

إشراف الأستاذ(ة):

مراد عزاز

إعداد الطالبة:

سوسن عريف

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نورة منصورى	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا"

صدق الله العظيم

سورة الاسراء، الآية 85

الشكر

" رب اوزعني ان اشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن
أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين "

" لئن شكرتم لأزيدنكم "

فالحمد والشكر لا ينبغي الا لله وحده على أن وفقني للإتمام هذا العمل المتواضع كما لا يسعني
في هذا المقام الا أن أتقدم بخالص الشكر الى كل من ساهم في انجاز هذه المذكرة وأخص
الذكر .

-أتقدم بشكري الجزيل وتقديري الكبير الى الأستاذ المشرف الدكتور عزاز مراد على قبوله
الأشرف على هذه المذكرة وتعمده بالتصحيح والتوجيهات القيمة التي قدمها في جميع مراحل
إنجازه فله مني أسمى عبارات الامتنان

- وأتقدم بتشكراتي الخالصة الى الأساتذة الدكاترة والأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على
صبرهم

وتفريغهم لقراءة المذكرة وما يبدونه من ملاحظات لهم مني جميعا كل التقدير والعرفان
- الى كل اخوتي واخواتي، أصدقائي ...

الى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو بعيد

نفعنا الله بعلمه وجزاه عنا خير جزاء

الأهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع الى

والدي الكريمين أطال الله في عمرهما

الى كل أحبتي والى كل من ساعدني، ولو بكلمة

عريفه سوسن

قائمة المختصرات:

1: باللغة العربية

ص: الصفحة

ط: الطبعة

ع: عدد

د، ع: دون عدد

د، ط: دون طبعة

د، د، ن: دون دار النشر

ق، م، ج: القانون المدني الجزائري

مقدمة

إن الناظر في أحكام شريعتنا الغراء يجد أن معظم مقاصدها جلب المصالح ودرء المفسد، وأن أحكام المعاملات ما شرعت الا تحقيقا لمصالح العباد، دون ظلم أو تعد أو قفز فوق الثوابت العامة تأكيدا لصلاحية الاستلام لكل زمان ومكان ولعل أهم عقود المعاملات وأكثرها تداولاً في حياتنا اليومية هو عقد الايجار، والشريعة الإسلامية كانت هي السبابة في الوجود وكذلك في تنظيم العلاقات بين الافراد، وأحكامها في هذا الجانب لا تختلف عن الاحكام الخاصة في القوانين، فعرف عقد الايجار في الشريعة الإسلامية بأنه "عقد المنافع بعوض" اذ أنه يرد على المنفعة لا على العين وبذلك فان المؤجر يملك منفعة شيء معلومة بأجر معلوم شريطة أن تكون هذه الاشياء غير قابلة للاستهلاك فاذا كان عقد الايجار الوارد في الشريعة هو ايجار وارد على منافع الأعيان والايجار الوارد على العقار هو من بين أقسامه ويرد في شكل ايجار للأراضي والسكنات.

وبالرغم من انتشار هذا النوع من العقود منذ ظهور الإسلام فان المشرع الجزائري وكسائر التشريعات الأخرى قد عمل على تنظيم أحكامه من أجل مسايرة التطورات الحاصلة، وباعتبار المرآة العاكسة للتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية.

التعريف بالموضوع

يعتبر عقد الايجار من العقود المهمة الأكثر تداولاً بين اشخاص القانون ، لذلك أولته التشريعات أهمية خاصة لأنه يتعلق بمحل عمل المستأجر بالنظر الى تطور وازدهار الأنشطة التجارية والحرفية مما زاد الاقبال عليه أو بمحل سكناه، وكلاهما من الأمور التي لا يمكن الاستغناء عنها ، و هذا ما يجعل القانون المتعلق بالايجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس اليه في معاملاتهم ، و يجعل منازعات الايجار امام المحاكم من اكثر القضايا عددا وانتشارا ، فالايجار يعتبر المرآة العاكسة للتغيرات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية وحتى الأخلاقية التي تحدث في المجتمع و التي تجسده الصراعات بين المؤجرين والمستأجرين ، لأنه من المقومات العامة للطبقة العاملة في العصر الحاضر و هي الطبقة التي يقوم عليها صرخ البناء الاجتماعي والاقتصادي.

و الايجار من الناحية الاقتصادية هو وسيلة الاستثمار المؤجر ما لا يحتاجه من أملاك و للحصول على منفعة ما يحتاجه من الأشياء التي لا يملكها اذا ما نظر اليه من

ناحية المستأجر ، فهو يعطي لكل من راس المال الذي يملكه المؤجر و العمل الذي يمثله المستأجر نصيبه العادل ، كما يمثل من الناحية الاجتماعية الاطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص طيلة مدة الايجار المؤجرين الذين يمثلون قوة رأس المال و المستأجرين الذين يمثلون قوة في العدد على تعارض مصالحهم ، فهو يحقق التضامن الاجتماعي بينهم و مما يساعد على قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاقتصادية و الاجتماعية فيعمل المشرع على جعل مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة حتى يسود السلام الاجتماعي بين طبقاته رأى ان العلاقة الايجارية اختل توازنها وان طبقة اعتدت الطبقة الأخرى .

ونظرا للتزامن الحاصل بين أزمة السكن وزيادة النشاط العقاري التي تسود المجتمع في الوقت الحالي جعلت اقتناء مسكن خاص أمرا في غاية الصعوبة، وذلك لغلاء الأسعار وضعف الدخل الفردي، وبالتالي من الصعب على البعض الحصول على مكان خاص بهم عن طريق التملك، وبالتالي بدل ذلك لجأت هذه الفئة الى البحث عن وسيلة أخرى تمكنهم من الحصول على منفعة عين مالم تكون أقل صعوبة أو تكلفة من التملك، فلم تجد هذه الفئة سبيلا أحسن من الاستئجار، وبالتالي بدل الشراء لجأ الأشخاص الى استئجار المنازل للمدة التي يحتاجونها مقابل بدل ايجار في استطاعتهم تأمينه، وهذا ما جعل عقد الايجار من أكثر العقود شيوعا في الوقت الراهن.

وبما أن عقد الايجار من العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء نجد المشرع الجزائري اهتم بتنظيم هذا العقد من خلال المواد 467 الى 507 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري حيث عرفت المادة 476 من ق.م.ج عقد الايجار بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر الانتفاع بالشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم."

وعليه يتضح لنا من هذا التعريف أن عقد الايجار يعد من العقود الملزمة لجانبين وأنه عقد معاوضة وبالتالي يرتب حقوق والتزامات متقابلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وذلك بعد ظهور عدة مشاكل أثرت على عقد الايجار من بينها حق البقاء، وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري الى تعديل أحكام هذا العقد وخاصة على أحد أطرافه

المتمثل في المستأجر، ولهذا ارتأينا الغوص في عمل البحث في موضوع المركز القانوني للمستأجر في التشريع الجزائري وفق اخر تعديلات.

أهمية الموضوع:

تظهر أهمية دراسة المركز القانوني للمستأجر من خلال ما يلي:

- يساعد الباحث القانوني أو العادي وكذلك القاضي في التعامل مع القضايا المعروضة عليه في إطار المركز القانوني للمستأجروفق التشريع الجزائري .
- مشكلة أزمة السكن الحادة وغلاء العقارات التي تشهدها السوق العقارية في الجزائر كان سببا في إنتشار عقد الإيجار بشكل ملفت، الامر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى ضرورة القيام بتعديلات لكي لا يحدث إخلالا في التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر، ومن ثمة المساهمة في استقرار المجتمع.
- حساسية العلاقة بين طرفين عقد الإيجار أي المؤجر والمستأجر أثر على الإرادة التشريعية، حيث أدى تمسك المستأجرين بحق البقاء في العين المؤجرة في أغلب الأحيان إلى تخوف ملاك العقارات من تأجير عقاراتهم، حتى لا يخسروا حريتهم في التصرف فيها عندما يرغبون بذلك أو يستردونها بهدف الاستعمال الشخصي.

دوافع اختيار الموضوع:

لقد أدت مجموعة من الدوافع الذاتية والموضوعية إلى إختيار موضوع المركز القانوني للمستأجر في ظل التشريع الجزائري محلا لهذه الدراسة، حيث:

- **الدوافع الذاتية:** تتمثل في ما يلي:
 - ميولي للبحث في المجالات التي لها علاقة بالعقار انطلاقا من تخصصي العلمي.
 - رغبتي في تسليط الضوء على المركز القانوني للمستأجر باعتباره من القضايا المطروحة بشكل كبير لدى فئة كبيرة من المواطنين، إضافة إلى الشكاوى المتكررة وبيان حالة عدم الاستقرار في العلاقات التعاقدية الناجمة عن هذا النوع من الاتفاقات والتي تثار بين الحين والآخر.

الدوافع الموضوعية:

- حداثة التعديلات التي طالت النظام القانوني لعقد الإيجار خاصة فيما يتعلق بالمركز القانوني للمستأجر باعتباره أحد أطراف هذا العقد.
- المكانة التي يحظى بها عقد الإيجار سواء من الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية، دفعت إلى البحث في جوانب هذا الموضوع في محاولة لتغطية النقص الذي يعتري كل نص قانوني جديد، وذلك من خلال إحاطته بالشرح والتحليل والكشف عن مزاياه وعيوبه.

إشكالية الموضوع:

استندت هذه الدراسة إلى إشكالية رئيسية كالتالي:

- الى مدى يمكن أن يساهم التشريع الجزائري في حماية المركز القانوني للمستأجر من خلال العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر؟

المنهج المتبع:

للإجابة عن هذه الإشكالية ونظرا لطبيعة الموضوع اعتمدت على المنهج الوصفي من خلال توضيح وشرح المفاهيم المرتبطة بالموضوع والتحليلي من خلال شرح النصوص القانونية و التعليق عليها وبالأخص تلك المتعلقة بالمركز القانوني للمستأجر.

أهداف اختيار الموضوع:

ترمي دراسة هذا الموضوع الى تحقيق أهداف عديدة من بينها:

- الضبط الدقيق والقانوني لالتزامات وحقوق المستأجر، وبالتحديد تلك المتعلقة بالإيجارات المدنية والتجارية، مما يسمح بالحكم السليم على مركزه القانوني ضمن علاقة الإيجار.
- الوقوف على بعض الإشكاليات التي تطرحها النصوص القانونية المتعلقة بعقد الإيجار ومحاولة فهم جذورها وأبعادها، ومن ثمة إمكانية إقتراح حلول لها.

- محاولة تبسيط الجوانب القانونية المتعددة لعقد الايجار وطرحها بشكل علمي ممنهج، حتى يتسنى التعرف على النقائص والثغرات التي ينطوي عليها النظام القانوني لهذا النوع من العقود وكذلك ايجابياته في الجزائر.

الدراسات السابقة:

لقد تناولت العديد من الدراسات السابقة موضوع المركز القانوني للمستأجر، وبينت مختلف جوانبه القانونية، من أهمها:

-مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون أعمال، بعنوان: التزامات المستأجر في ايجار العقارات والمنقولات، للباحثة زروقي خديجة، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2012/2013 .

- أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، عالجت موضوع اثبات الايجار المدني، للباحثة مهارة فوزية، بكلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الدفعة 15 للسنوات 2004/2007.

- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم بعنوان: حق الايجار في القانون التجاري الجزائري، للباحثة حساين سامية في تخصص: القانون، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري معمرى تيزي وزو، الجزائر، 2012.

- مذكرة ماجستير بعنوان: نظام ايجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، للباحثة أسماء مكي، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2001 .

صعوبات البحث:

يمكن ايجاز الصعوبات الي واجهتنا في سبيل اعداد هذا الموضوع في نقطتين

ألا وهما:

- كثرة النصوص القانونية التي لها صلة بالموضوع مما صعب مهمة دراسته بصورة دقيقة.

- تشعب موضوع المركز القانوني للمستأجر في التشريع الجزائري.

التصريح بالخطئة:

انطلاقاً من التساؤل وتماشياً مع مقتضيات معالجة الموضوع تم تقسيمه الى فصلين اعتماداً على الأسلوب الذي يمكن من ترابط اجزائه وتجانسها وتكامل أفكاره وتسلسلها بحيث:

عالجت في **الفصل الأول** حقوق المستأجر والذي قسم الى مبحثين، يتناول المبحث الأول الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع بها، أما المبحث الثاني عالجت فيه الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الانتفاع.

أما في **الفصل الثاني** عالجت فيه التزامات المستأجر والذي قسم بدوره الى مبحثين، يتناول المبحث الأول دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له، كما تناولت في المبحث الثاني المحافظة على العين المؤجرة وردها وأنهى البحث بخاتمة أضمنها أهم ما خلصت اليه من نتائج.

الفصل الأول: حقوق المستأجر

المبحث الأول: الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع بها

المبحث الثاني: الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق

الانتفاع

يعتبر عقد الايجار من العقود الخاصة الملزمة والأكثر تداولاً بين الأشخاص، كما أنه من أكثر العقود التي فيها المنازعات التي تحدث بين المؤجر والمستأجر هي المرآة العاكسة للتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والأخلاقية التي تحدث في المجتمع، ولذا فمن الضروري أن يوجد عقد لكي يلتزم كلا من المؤجر والمستأجر بما يتضمنه العقد منعا لحدوث المنازعات وعليه سنتناول هذا الفصل من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع به

المبحث الثاني: الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الانتفاع

المبحث الأول: الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع بها

ان اول حق من حقوق المستأجر هو الحق في استلام العين المؤجرة، وبالمقابل يعد من أول التزامات المؤجر تجاه المستأجر، وذلك عن طريق التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر.

وتظهر أهمية التسليم في كونه أول خطوة في طريق الانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فلا يمكن أن يتصور ذلك دون هذه الخطوة والالتزام بالتسليم التزام مركب، يشمل عدة عناصر لا يكون قد تم دون توفرها جميعاً¹، وهذا ما سنتناوله من خلال المطلب الأول أما المطلب الثاني فسنخصصه للحق في الانتفاع بالعين المؤجرة.

المطلب الأول: الحق في استلام العين المؤجرة

نتناول الحق في استلام العين المؤجرة من خلال ثلاثة فروع، مضمون الالتزام بالتسليم في الفرع الأول، ومكان وزمان التسليم في الفرع الثاني، أما في الفرع الثالث كيفية التسليم.

الفرع الأول: مضمون الالتزام بالتسليم**أولاً: معنى التسليم**

تنص المادة 476 من ق م ج: " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين " من خلال نص المادة يتضح لنا أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها، تبعا للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين.

التسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، وهو أول مرحلة من مراحل تنفيذ العقد مثله مثل البائع على المؤجر أن ينقل للمستأجر الحيازة المادية للعين

¹ هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ، الطبعة الأولى ، جسور النشر و التوزيع ، الجزائر ،

المؤجرة في التاريخ المتفق عليه ، و هذا الالتزام يعتبره الاجتهاد الفرنسي من النظام العام¹.

كما تنص المادة 478 من ق م ج: " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام... " وهذا يعني أن المؤجر ينفذ التزامه هذا اذا وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر و أخطر من ذلك حتى ولو لم يتسلمها المستأجر تسلمها ماديا مادام المؤجر مكنه من التسلم²، فعلى المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، ويختلف تحديد ما يلتزم المؤجر بتسليمه باختلاف طبيعة العين المؤجرة، فاذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات، كان على المؤجر أن يسلم الشيء المتعاقد عليه بعينه، ولا يمكن تسليم شيء آخر ولو كان أفضل مما اتفق عليه، غير أنه إذا قبل المستأجر ذلك الشيء، عد هذا تجديد للالتزام ويخضع لأحكام التجديد³.

وتجديد الالتزام هو عبارة عن اتفاق يتم من خلاله استبدال دين جديد بدين قديم بتغيير في أحد العناصر المكونة له، وعليه يكون تجديد بتغيير أطراف العقد أو محله أو سببه³، ويتم تسليم العين المؤجرة بواسطة محضر أو بيان وصفي، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 476 من قانون المدني الجزائري، ودور المحضر أو البيان الوصفي هو وصف حالة العين لمؤجرة وجرّد أو حصر ما تحتويه، لهذا المحضر أو البيان الوصفي فائدة كبيرة لكل من المؤجر والمستأجر، فهو بالنسبة للمؤجر يعد دليلاً مكتوباً على أنه نفذ التزامه التسليم، فلا يستطيع بعد ذلك المستأجر أن يدعي غير ما يتضمنه المحضر، كما أنه يمكنه عند رد المستأجر للعين المؤجرة أن يقف على حالة العين عند الرد وما إذا كانت على الحالة نفسها عند التسليم أم قد اعترها تغييراً وبالنسبة للمستأجر، فهو يبين بوضوح الحالة التي تسلم بها العين المؤجرة فاذا كانت في حالة غير حسنة، فإنه يلتزم فقط بردها على تلك الحالة، كما أن غياب المحضر أو البيان الوصفي

¹ نيب عبد السلام ، عقد الايجار المدني ، الطبعة الأولى ، ديوان الوطني للأشغال التربوية سنة 2001 ، ص.46
² عبد الرزاق أحمد السنهوري العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، الجزء السادس، المجلد الأول، مصر دار الاحياء التراث العربي لبنان دون سنة النشر ص 356.

³ دريال عبد الرزاق، الوجيز في احكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة و منقحة ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عناية ، سنة 2004 ص 91.

جعل منه المشرع قرينة على أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة، ولو أنها قرينة بسيطة تقبل اثبات العكس، فمن مصلحة المستأجر أن يوفر مثل هذا المحضر أو البيان الوصفي¹.

ثانياً: تسلم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال

تنص المادة 1/476 ق.م.ج على ما يلي: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين".

وهذا ما تقضي به أيضا المادة 1720 من التقنين المدني الفرنسي، فهي تنص على أن "المؤجر يلتزم بتسليم الشيء في حالة حسنة من الترميم من جميع الوجوه"².

ومن خلال نص هاتين المادتين يتضح لنا أن من واجب المؤجر تسليم العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع بها والا عد المؤجر مخلا بالتزامه، فالمنزل المؤجر للمسكن يجب أن يسلم صالح الأبواب والنوافذ، نظيف الحيطان، كامل المفاتيح، سليم أسلاك الكهرباء والأجهزة الأخرى، والأرض الزراعية يجب أن تسلم في حالة تصلح معها للزراعة، وإذا اتفق على محصول معين وجب أن تكون الأرض صالحة لزراعة هذا المحصول بالذات وان احتاجت العين الى إصلاحات أو الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية، وهذا ما يميز تسليم العين المبيعة عن العين المؤجرة، فالبايع لا يلتزم الا بتسليم الشيء المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع³.

وكما سبق ذكره يمكن للمؤجر والمستأجر أن يحررا محضرا بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن أوصاف العين المؤجرة وملحقاتها ومشمولاتها، وهذا ما نصت عليه الفقرة

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 96.

²: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء السادس، المرجع السابق ص 357

وهذا النص في لغته الاصلية << le bailleur est tenu de délivrer la chose e, bon état de réparations de toute espèce >>

³: المرجع نفسه، ص 224.

الثانية من المادة 476 ق.م.ج.¹

وأيضاً تم النص عليه قبل ذلك في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار، حيث اشترطت أن يكون تعيين العين المؤجرة في عقد الايجار مطبقاً لمحضر معاينة حالة الأمكنة الذي يرفق بالعقد كملحق له.²

فالمحضر أو البيان الوصفي له فائدة كبيرة حيث جعله المشرع قرينة لكل من المؤجر والمستأجر فهو بالنسبة للمؤجر يعد دليلاً مكتوباً على أنه نفذ التزامه بالتسليم، فلا يستطيع المستأجر أن يدعي عكس ما يتضمنه المحضر أما بالنسبة للمستأجر، فقد جعل من المحضر أو البيان الوصفي قرينة على أن المستأجر تسلم العين المؤجرة بحالة حسنة، حتى ولو أنها تعد قرينة بسيطة تقبل اثبات العكس، لكن من مصلحة المستأجر أن يتوفر مثل هذا البيان الوصفي أو المحضر، وفيما يخص نفقات تحرير المحضر فنكون على عاتق المؤجر لأن ذلك يعد عملاً منمقاً لالتزام المؤجر بالتسليم.³

فاذا تم التسليم دون هذا المحضر أو البيان الوصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة مالم يثبت العكس، وبسري على الالتزام العين المؤجرة نفس الاحكام التي تسري على تسليم المبيع خاصة ما تعلق منها بزمان و مكان تسليم الشيء المؤجر⁴

الفرع الثاني: كيفية التسليم، زمانه و مكانه.

تنص المادة 478 ق.م.ج. : على أنه " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري و عليه يرجع للتعرف على كيفية تسليم العين المؤجرة و زمانه و مكانه و نفقاته

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص96

²: المادة 1 من المرسوم التنفيذي 69-94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 الجريدة الرسمية، ع17.

³: هلال شعوة، المرجع السابق، ص96.

⁴: سيارعز الدين، (التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقاً للقانون رقم 05/07 المعدل و المتمم للقانون المدني)،

منشور بمجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، بومرداس، العدد الأول، سنة 2006. ص 247

لأحكام البيع. تنص المادة 478 ق.م.ج : على أنه " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري و عليه يرجع للتعرف على كيفية تسليم العين المؤجرة و زمانه و مكانه و نفقاته لأحكام البيع.

أولاً: كيفية التسليم

تنص المادة 367 من القانون المدني على أنه " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع، إذا كان البيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع، أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية.¹

ويتضح من خلال هذا النص أن التسليم قد يكون حقيقياً أي فعلياً وقد يكون حكماً.

فالتسليم الفعلي يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف الم ستأجر، حيث يستطيع حيازتها و الانتفاع بها دون عائق، حتى وان لم يحوزها مادياً ومثال ذلك إذا كانت العين المؤجرة عبارة عن منزل فيقوم المؤجر بتسليم مفاتيح المنزل للمستأجر السابق ومقولاته، وأيضاً إذا كانت العين المؤجرة عبارة عن أرض زراعية فيكون تسليمها بوضعها تحت تصرف المستأجر وذلك بعد اخلائها من الآلات وغير ذلك مما يتعلق بمستأجر سابق، ويتبين من كل ما سبق أن طريقة التسليم تكون حسب طبيعة العين المؤجرة، ولكن يستوجب ضرورة اخطار المستأجر من طرف المؤجر بان العين المؤجرة موضوعه تحت تصرفه ، و يتم الاخطار بأية طريقة².

¹: القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، للأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78.

²: سمير عبد السيد تتاغو ، عقد الايجار ، كلية الحقوق ، جامعة الإسكندرية ، 1997/1998، ص 126.

اما التسليم الحكمي يتميز عن التسليم الفعلي بأنه تصرف قانوني ن وليس بعمل مادي كأن يظل المؤجر حائز للعين المؤجرة ولكنه بصفة أخرى كمستأجر من الباطن أو مودع لديه أو مستعير، ويتم بمجرد تراضي المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر الى المستأجر وللتسليم الحكمي صورتان تتمثل الصورة الأولى في ان العين المؤجرة تكون بحوزة المستأجر قبل الايجار، كان تكون اعارة أو وديعة أو غير ذلك، ثم يقع الايجار أو تكون العين في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يقع تجديد للإيجار صريح او ضمني. أما الصورة الثانية للتسليم الحكمي كأن تبقى المؤجرة في حيازة المؤجر بعد الايجار، وليس كمؤجر، بل كمستأجر من الباطن أو مستعير أو مودع عنده أو نحو ذلك مما يترتب على عقد يتم بين المستأجر والمؤجر بعد الايجار مما يوجب نقل حيازة العين من المستأجر الى المؤجر وأمثلة التسليم الحكمي عديدة وأبرز مثال على ذلك كأن يشتري شخص منزلاً من آخر، ويقوم المشتري بتأجيره للبائع، ففي هذه الحالة يكون المشتري قد تسلم المنزل تسلماً حكماً بناءً على عقد البيع، ويكون البائع قد تسلمه كمستأجر تسلماً حكماً، ويبقى المنزل في يد مالكة السابق كمستأجر ليس مالكاً¹.

ثانياً: زمان التسلم

تنص المادة 281 من القانون المدني على أنه " يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك ... " من خلال هذا النص، يتضح أن تسليم العين المؤجرة يجب أن يتم في الوقت الذي عينه من خلال هذا النص، يتضح أن تسليم العين المؤجرة يجب أن يتم في الوقت الذي عينه المتعاقدان، فاذا لم يعين وقتاً للتسليم، وجب التسليم بعد انعقاد عقد الايجار مباشرة، غير أن العرف قد يلعب دوراً مهماً في تحديد زمن التسليم في عقود الايجار ذلك أنه عادة ما تتجه إرادة طرفي العقد على أن يتولى العرف هذا الأمر طبقاً لطبيعة كل عين مؤجرة، كأن يتعارف الناس على أن تسليم المساكن يكون في مطلع الشهر الموالي لإبرام العقد، وأن تسليم الأراضي الزراعية يكون في مطلع السنة الزراعية.

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الجزء 6، المرجع السابق ،ص 230.

كما قد يقضي العرف بمنح مهلة للمؤجر كي يقوم بتسليم المأجور، كتأجيل تسليم ماكينة الحصاد الى حين وصولها الى الأراضي المراد حصادها، أو تأجيل تسليم السيارة المؤجرة الى حين الفراغ من القيام بأعمال الصيانة والمراقبة التي تخضع لها قبل كل ايجار جديد و غني عن البيان أن الأجرة لا تستحق الا إذا وفي المؤجر بالتزامه بالتسليم، لان الأجرة تقابل الانتفاع، ولا يتصور الانتفاع دون تسليم، فاذا تأخر المؤجر في التسليم امتنع المستأجر عن دفع الأجرة¹.

ثالثاً: مكان التسليم

تنص المادة 282 من القانون المدني على أنه "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة". ومن خلال نص هاته المادة يكون التسليم الشيء المؤجر في المكان الذي عينه المتعاقدان للتسليم، فاذا لم يكن الشيء المؤجر في المكان الذي اتفق على تسليمه فيه، فعلى المؤجر أن ينقله الى المكان المنفق عليه².

أما إذا لم يكن هناك اتفاق المتعاقدين على مكان محدد لتسليم الشيء المؤجر، ولم يكن هناك عرف ينظم هذه المسألة، وجب التمييز بين ما إذا كان المأجور شيئاً معيناً بالذات، أو شيئاً معيناً بالنوع (قيماً أو مثلياً)، فاذا كان معيناً بالذات فعلى المؤجر تسليمه في المكان الذي وجد وقت إبرام عقد الايجار. أما إذا كان من الأشياء المعينة بنوعها، فان تسليمه يكون في موطن المؤجر أو في مركز مؤسسته إذا كان الشيء المؤجر واجب التصدير الى المستأجر، أي يجب نقله من مكان وجوده الى مكان وجود المستأجر أو موطنه، فان المؤجر لا يكون قد سلم المأجور للمستأجر الا عند وصوله اليه، كأن يكون

¹: رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، الاحكام العامة ، دار المطبوعات الجامعية ، 2003ص181.

²: هلال شعوه، المرجع السابق، ص 102.

الشيء المؤجر زورق صيد وجب شحنه الى الميناء الذي ينطلق منه المستأجر عادة الى الصيد.¹

وفيما يخص نفقات التسليم، الأصل أنها تقع على عاتق المؤجر لأنه هو المدين بالتسليم وبالتالي هو الذي يتحمل نفقاته وتشمل هذه النفقات مصروفات نقل الشيء الى المكان الذي يجب أن يتم التسليم وأيضا نفقات الفرز والوزن والقياس، وكل مصروفات يستلزمها وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر حتى يتم التسليم تدخل في نفقاته، هذا إذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، أي يجعل مصروفات التسليم على المستأجر لا على المؤجر، أما التسليم فيكون على عاتق المستأجر كانتقال هذا الأخير الى المكان لقبض العين المؤجرة ونقلها الى مكان اخر فيدخل في التسلم لا التسليم، كما يتحمل المستأجر أيضا نفقات رد العين المؤجر الى المؤجر.²

المطلب الثاني: الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة

ان الهدف من وراء قيام المستأجر بأبرام عقد الايجار هو الانتفاع بالعين المؤجرة، والانتفاع بها حق للمستأجر يكلفه القانون له، وقبل أن يقره القانون للمستأجر جاء به الفقه الإسلامي، وللانتفاع بالعين المؤجرة لابد من كيفية للوصول الى هذا الهدف وهذا ما سنتطرق اليه من خلال الفرع الأول اما الفرع الثاني نتناول فيه طبيعة هذا الحق.

الفرع الأول: كيفية الانتفاع بالعين المؤجرة.

إذا استأجر شخص منزلا أو نحو ذلك فله الحق في الانتفاع بها كيف شاء سواء بالسكن فيها أو إسكان غيره بالإجارة أو الإعارة وطبعا تكون الإعارة الى غيره بعد أخذ موافقة صريحة من المؤجر وهذا ما سنراه لاحقا فيما يخص الايجار من الباطن، وللمستأجر الحق في أن يضع في العين متاعه وغيره، غير أنه لا يسكن فيها حدادا أو طحانا ولا ما يضر البناء وبوهنه من الات المعامل الحديثة والدليل عليه أن الاجارة معدة

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص102.

²: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء6، المرجع السابق، ص235.

للانتفاع فقط، وبطبيعة الحال أوجه الانتفاع معلومة من غير تسمية أو تعيين فلا يصح إسكان حداد ونحوه، لان مطلق العقد ينصرف الى المتعارف عليه بين الناس وذو الحرف يؤثر على البناء بآلاتهم وهذا ما يمنعه العرف والقانون فالقانون يمنع أي تلف أو ضرر يؤدي العين المؤجرة الى الهلاك، والاجارة كما هي معروفة في الفقه الإسلامي هي بيع المنفعة لا بيع العين وبما أن المستأجر ملك المنفعة فله أن ينتفع بها على الوجه المشروع و الا تعرض الى الجزاء عند خلاف ذلك.¹

الفرع الثاني: طبيعة حق الانتفاع للمستأجر

يعد حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حقا شخصيا، يتطلب تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع وذلك طوال مدة الايجار، وقد ذهب اتجاه قديم في الفقه والقضاء في فرنسا الى أن المستأجر الى أن المستأجر يتمتع بحق عيني الى جانب حقه الشخصي فرنسا الى أن المستأجر الى أن المستأجر يتمتع بحق عيني الى جانب حقه الشخصي ولكن هذا الرأي لم يدم طويلا²، اذا اصبح من الثابت أن المستأجر لا يملك حقا عينيا على العين المؤجرة لأنه حق شخصي منقول حتى ولو كانت المنفعة متعلقة بعقار، فان حق المستأجر يختلف عن حق المنتفع وعن حق صاحبي السكن وحق الاستعمال فهؤلاء يملكون حقا عينيا على العين المؤجرة مثل حق الانتفاع الذي عرفه القانون المدني الجزائري في المادة 844 وما يليها بأنه حق من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية يمنح صاحبه سلطة مباشرة على الشيء تخول له استعماله و استغلاله.³

¹: علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والايجار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005، ص238.

²: المرجع نفسه، ص238.

³: هلال شعوة، المرجع السابق، ص26.

أولاً: الحجج التي استند إليها أنصار الحق العيني

أهم حجة قدمها أنصار الحق العيني هي أن للمستأجر امتلاك حق التتبع واستندوا في ذلك الى المادة 1743 ق.م.ج الفرنسي وتقضي هذه المادة بأنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة الى الغير، فإن الايجار يسري في حقه إذا كان ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية فيرون أنصار الحق العيني بأنه دليل على أن للمستأجر حق التتبع وفي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يواجه كل من انتقلت اليه الملكية، وبالتالي شأن المستأجر في ذلك هو شأن المنتفع.¹

وأيضاً من الحجج التي استندوا اليها أن للمستأجر الحق في التقدم فالإيجار الذي يمكن تاريخه ثابت قبل تسجيل التنبيه بنزع ملكية العقار يسري في حق الدائنين الحاجزين ومن يرسوا عليه المزاد وبالتالي فمن واجب هؤلاء الدائنين احترام حق المستأجر في هذه الحالة لأنه مفضل عليهم ولا يدخل معهم في قسمة الغرماء كدائن عادي بل له حق التقدم عليهم²، وأيضاً استندوا الى حجج أخرى وهي أن القانون يقضي بوجود تسجيل حق المستأجر اذا زاد عن مدة معينة لكي لا يسري في مواجهة الغير، علماً بأن الحفوف حق الشفعة لا يثبت الا للمالك، والملكية هي من أبرز الحقوق العينية وأيضاً استندوا أنصار هذا الحق بأن للمستأجر حق غيبي لأنه يستطيع رفع دعوى استرداد الحيازة على كل من يتعرض له مادياً وينتزع منه حيازة العين المؤجرة، ودعوى الحيازة في الأصل مقررة لحماية الحقوق العينية وحيازتها.³

ثانياً: الحجج التي استند إليها أنصار الحق الشخصي

قام أنصار الحق الشخصي أولاً بتنفيذ الحجج التي عرضوها أنصار الحق العيني، ثم عرض الأدلة التي تثبت شخصية المستأجر فبخصوص تنفيذهم للحجة القائلة بان للمستأجر حق التتبع فهذا ليس صحيحاً حسب رأي أنصار الشخصي لأن لو رجعنا للمادة 1743 مدني فرنسي نجد أن القانون الروماني يعتبر حق المستأجر دون شك أنه حقا

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 633.

²: علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 329.

³: نفس المرجع، ص 329.

شخصيا، وأيضا بالنسبة للقانون الفرنسي القديم لم تتغير طبيعته في هذا الشأن، ومع ذلك كان يسمح للمستأجر إذا كانت مدة إجارته طويلة أن يبقى في العين المؤجرة طول مدة الايجار ولو بيعت العين قبل انتهاء المدة، لأن القواعد العامة تقضي بأن عقد الايجار من عقود الإدارة، فتبقى سارية حتى بعد زوال الملكية عن المؤجر، لكي تستقر أعمال الإدارة وبالتالي هذا أمر يستوجبه استقرار التعامل لذلك يجب أن تكون عقود الايجار الصادرة من المؤجر محترمة وسارية في حق من يخلفه على العين المؤجرة.¹ ونخلص مما سبق ذكره أن الإيجارات المعقودة لمدة طويلة لا يفسخها البيع وهذا ما أصبح ثابتا في تقاليد القانون الفرنسي القديم، وأن المستأجر يتمتع بميزة التتبع ما هو الا في الحقيقة تطبيقا لقاعدة الاستخلاف في الحقوق الشخصية بمعنى ان الحقوق الشخصية المتعلقة بشيء تنتقل معه إذا انتقلت ملكيته الى الخلف الخاص اذا كانت من مستلزماته وكان الخلف عالما بها وقت انتقال الشيء اليه.²

فاذا انتقلت ملكية العين بعد ذلك الى المشتري، فان هذه الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الايجار تنتقل مع العين اليه، أي يصبح ساريا في حقه عقد الايجار.³

أما الحجة القائلة بأن المستأجر يملك حق التقدم فهذه حجة غير صحيحة، لأن السبب في تقدمه على الدائنين يرجع الى صفته كدائن بالتزام بعمل والامتناع عن عمل تقتضي أن يخلص للدائن كل حقه دون أن يتعرض لمزاحمة الدائنين بمبالغ من النقود لأن هذه المزاحمة لا يمكن تصورها، أما فيما يخص الحجة المتعلقة بالتسجيل فإنها حجة ضعيفة لأنه لو كان التسجيل من خلاله يجعل المستأجر يكتسب حقا عينيا لتطلب الأمر تسجيل الايجار بغض النظر عن مدته، بل لأصبح التسجيل شرطا لنشوء هذا الحق.⁴

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 636 .

²: علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 330 .

³: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 636 .

⁴: علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 330 .

وفيما يخص الحجة المتعلقة بدعاوى الحيازة فهي حجة غير صحيحة لأن هذه الدعاوى تحمي الحق العيني والحق الشخصي على حد سواء، وبما أن المستأجر يعد حائزا فهذه الدعوى مقررة لحماية الحيازة¹.

ونخلص في الأخير أنه مهما يكن من شأن الحجج التي قدموها أنصار الحق العيني لا نقاش فيها في الفقه الحديث ولا يجوز اعتبارها قاطعة الدلالة على أن حق المستأجر حق عيني بل اعتبر في القانون أن المستأجر يتمتع بحق شخصي فقط، والدلالة على أن تعريف الايجار الذي تنبته معظم القوانين وهو أن الايجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا مما يدل على أن للمستأجر حق شخصيا لأنه لا يتصل بالعين المؤجرة مباشرة بل عن طريق المؤجر.

ومن النتائج المترتبة عن كون حق المستأجر حقا شخصيا فيما يلي:

- التصرف الوارد في حق الايجار بالنسبة للمستأجر يعتبر تصرفا في منقول ولو كانت العين المؤجرة عبارة عن عقار كما أنه لا يمكن تسجيل هذا التصرف مثلما تخضع له الحقوق العقارية، ولا يمكن أن نرهن عليه رهنا عقاريا بل يكون رهنا حيازيا والحجز الذي يطبق على حق الايجار هو الحجز على منقول وليس حجزا على عقار حتى ولو كانت العين المؤجرة عقارا².

- المحكمة التي تنظر في دعاوى الايجار هي المحكمة التي يقع موطن المدعى عليه في دائرة اختصاصها ولو كان الايجار واردا على عقار.

ومع ذلك لا يمكن أن ننكر الطبيعة الخاصة لعقد الايجار، فالمرجع خصه ببعض الأحكام التي تكون الا في الحقوق العينية كالإيجار الذي تتجاوز مدته 12 سنة من الضرورة اخضاعه للشهر³، وجعل للمستأجر الحق في استعمال دعاوى الحيازة عند التعرض

¹: علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص329.

²: هلال شعوة، المرجع السابق، ص27.

³: المادة 17 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخ في 18/11/1975.

المادي الصادر من الغير، رغم أن المستأجر لا يعد حائزاً بالمفهوم القانوني للحيازة لأن المستأجر لا يملك حق الملكية على العين أو أي حق عيني آخر.

المبحث الثاني: الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الانتفاع

يعد حق البقاء في الانتفاع بالعين المؤجرة من الحقوق التي كان يكلفها القانون للمستأجر ويتمسك بها هذا الأخير وهذا كان قبل تعديل قانون 07-05 حيث بموجب هذا القانون تم الغاءه في ظل القانون المدني الجديد بل ان المرسوم التشريعي 93 المتضمن النشاط العقاري أيضا الغاه، فأصبح حق البقاء على ضوء هذا التعديل لا يسري على الإجراءات التي ابرمت بعد نفاذ قانون 07-05 وأيضا الإجراءات التي ابرمت بعقد نفاذ المرسوم 93 ولكن وضعت بع الاستثناءات او القيود فيما يخص ممارسة هذا الحق.

كما أن للمستأجر أن يتصرف في حق الانتفاع بالعين المؤجرة بجميع التصرفات التي تتناول الحقوق الشخصية كالبيع والهبة والايجار وغير ذلك ومن أهم أنواع التصرفات التي يكون حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة محلا لها، وهي التنازل عن الايجار والايجار من الباطن.

وعليه تكون الدراسة في إطار هذا المبحث مقسمة الى مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: الحق في البقاء**المطلب الثاني: تصرف المستأجر في حق الانتفاع****المطلب الأول: الحق في البقاء**

ان الحق في البقاء تقرر بنصوص قانونية فرضها النظام الاجتماعي لحماية للمستأجر حيث كان المستأجر يتمسك بالحق في البقاء بعد انتهاء عقد الايجار ونص عليه المشرع في المواد من 514 الى 537 ق.م.ج لكن سرعان ما تدخل وقام بإلغائه في قانون 07-05 وأورد عليه تعديلات هي عبارة عن قيود أو استثناءات على هذا الحق، وعليه سنتطرق من خلال هذا المطلب الى الحق في البقاء قبل وبعد تعديل قانون 07-05 أي المرحلة الانتقالية كالآتي:

الفرع الأول: الحق في البقاء قبل تعديل قانون 07-05

أولاً: مفهوم الحق في البقاء

يعد الحق في البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر، التي تسمح له بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة الايجار، بحيث لا يمكن للمؤجر اجباره على مغادرة السكن الا في حالات صارمة ومحددة، وقد منح هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية، هدفها توفير حماية شرعية للمستأجر في مواجهة المؤجر، عند انتهاء مدة العقد الأصلية.

ونشير الى أن اختلاف المصطلحات في القوانين المقارنة بين الحق في البقاء قفي الأمكنة، ولامتداد القانوني للعقد لا يغير في المعنى ولا في الاثار العامة، اذ كل منهما يعني السماح للمستأجر بالبقاء في العين، واستمرار تطبيق أحكام عقد الايجار الأصلي على علاقتهما، وذلك بحكم القانون، الذي مد هذه العلاقة الإيجارية. لكن تختلف هذه القوانين من حيث اعتبار صاحب الحق في البقاء شاغلا أو مستأجرا عاديا، فالقانون الجزائري وحتى الفرنسي يعتبرانه شاغلا للأمكنة¹.

كما ان مفهوم الحق في البقاء جاء كنتيجة لتطور القانون والاجتهاد الفرنسيين طيلة فترة دامت ما يزيد عن ثلاثين سنة حين أن المشرع الفرنسي أدخل حق البقاء في قانونه المدني لأول مرة بموجب قانون 1 سبتمبر 1948 وذلك للحد من التهديد بالطرد الذي كان يمارس على المستأجر كلما رفض دفع الايجار، وهو تمديد الانتفاع الوارد في قانون أول أبريل 1926.² حيث أن المشرع الفرنسي استعمل مصطلح تمديد الايجار ثم تمديد الانتفاع ثم بعد ذلك ابقاء الايجار حيث كان يسعى الى إيجاد صيغة تسمح له بإبقاء المستأجر في العين المؤجرة عند نهاية عقد الايجار دون المساس بحرية التعاقد،

¹: نور الهدى بلكلول، انهاء عقد الايجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2006، ص 11.

²: ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 83.

وفرقت محكمة النقض بين المعاني القانونية لهذه المصطلحات، وبين الفكرة الجديدة التي جاء بها قانون أول سبتمبر 1948.¹

فالتמיד لعقد الايجار يكون بفعل القانون أي أن عقد الايجار الأصلي يبقى واجب التطبيق بجميع مقتضياته.

كما أن المستأجر يبقى يتمتع بمركزه القانوني الأصلي، أما في حالة حق البقاء فالمستأجر يصبح شاغلا للأمكنة وحقوقه تترتب عن القانون.²

وفي تعريف اخر، حق البقاء هو نظام قانوني (تشريع استثنائي)، خول بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية، حق المكوث في المكان المؤجر، عند انتهاء المدة المنصوص عليها في عقد الايجار، رغما عن إرادة المالك المؤجر، اذا ما أراد هذا الأخير اخلاءه من العين المؤجرة.³

أما بالنسبة لعقود ايجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فإننا نجد لها هي الأخرى تقرر حق البقاء في هذه الأمكنة بقوة القانون، بموجب المواد (11 إلى 15)، من المرسوم التنفيذي 76-147.⁴

فبالرجوع الى المادة 11 منه نجد لها تنص على أنه: ((يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الايجار...))، فالمشرع هنا لم يفرق بين حق البقاء وحق الايجار، لأن المدة أوردت ذكر المستأجر وليس الشاغل، وكأن المشرع أراد أن يجعل من حق البقاء في السكنات الاجتماعية انتقالا لحق الايجار، لأنه وحسب المادة 11 سالفه الذكر، فالمصلحة المؤجرة لا يمكنها انهاء عقد

¹: ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص84.

²: المرجع نفسه، ص84.

³: حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص54

⁴: المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .

الايجار الا في حالة اخلا المستأجر بالتزاماته التعاقدية، ويبقى المستأجر متمتعاً-بصفة مستأجراً- بحق البقاء¹.

وقد أكد هذا، القرار رقم 38696، الصادر عن المحكمة العليا² حيث جاء فيه: ((حيث أنه في القضية وقد أكد هذا، القرار رقم 38696، الصادر عن المحكمة العليا³ حيث جاء فيه: ((حيث أنه في القضية الراهنة، السكن المقصود في الشأن تابع لأملاك مكتب الترقية والتسيير العقاري، وعليه فالعلاقات بين المؤجر والمستأجر لا تخضع لأحكام التقنين المدني وإنما تخضع لأحكام المرسوم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، وفي نصوص هذا المرسوم لا توجد أحكام مثل التي يقرها القانون المدني بل هي على العكس، لا يوجد أي تمييز بين المستأجر والشاغل المستفيد من قانون الايجار، وحضور المستأجر في الأمكنة مفروض على المالك رغم ارادته بعد مضي المدة المنصوص عليها في العقد عند نهاية الايجار المتفق عليه))

ثانياً: الأشخاص الذين لهم الحق في التمسك بالبقاء قبل التعديل

ان بعد انتهاء عقد الايجار وذلك اما بانتهاء مدته إذا كان محدد المدة أو بالتبنيه بالإخلاء إذا كان غير محدد المدة يمكن للشاغل التمسك بحق البقاء بعد انتهاء المدة المقررة وطبقاً لنص المادة 471 ق.م.ج ، يعتبر شاغلاً للأمكنة في نطاق عقد الايجار المستأجر والمستأجر الفرعي والمتنازل له والمتبادل.

1 - المستأجر: طبيعي أو شخص معنوي فيمكن للجمعيات ولكل شخص معنوي بشرط ان يمارس نشاط نزيه طبيعي أو شخص معنوي فيمكن للجمعيات ولكل شخص معنوي بشرط ان يمارس نشاط نزيه أن يستملك بحق البقاء انتهاء مدة الايجار، وهذا ما تتضمنه المادة 516 ق.م.ج ، كما قد يكون المستأجر عبارة عن إدارة عمومية حيث تقوم هذه العمارة باستئجار سكن لغرض إسكان موظفيها، فلهؤلاء الحق في التمسك بالبقاء بعد

¹: أسماء مكي، نظام ايجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2001، ص58.

²: قرار رقم 38696 الصادر بتاريخ 1985/11/11 (غير منشور)، أشارت اليه : أسماء مكي، المرجع السابق، ص58.

³: المرجع نفسه، ص58.

انتهاء مدة الايجار ولكن يشترط فيهم اثبات بأنهم سدّدوا الايجار وذلك عن طريق اقتطاع الإدارة بدل الايجار من مرتباتهم، وان تكون الإدارة العمومية قد تنازلت عن حقها بالبقاء وهذا ما تضمنته المادة 3/514 ق.م.ج¹.

2- المستأجر الفرعي:

ان حق المستأجر في الايجار الى الغير والذي يطلق عليه اسم: " الايجار الثانوي"، هو ايجار يصدر عن المستأجر للغير الذي استمده من العقد الأساسي، فالمستأجر له حق الانتفاع بالمأجور بمقتضى عقد الايجار الأصلي وهو بدوره يؤجر حقه هذا لشخص ثالث فهو ايجار جديد مبني على عقد الايجار القديم².

وبالتالي فانه في حالة المستأجر من الباطن لا تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وللمستأجر من الباطن الا بخصوص الأجرة ووفقا لنص المادة 507 من التقنين المدني، فالالتزامات تظل قائمة بين المستأجر الأصلي والمؤجر، فنكون بصدد عقدين للإيجار، عقد أول بين المؤجر والمستأجر الأصلي، وعقد ثان بين المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي، وعليه يجوز للمستأجر الفرعي التمسك بحق البقاء³.

هذا وبمراعاة مقتضيات المواد 505 الى 507 من التقنين المدني الجزائري، فان المستأجر الفرعي يتمتع بنفس الأوضاع التي يخضع لها المستأجر الأصلي، ويمارس حق البقاء في الأمكنة ضد المستأجر الأصلي، إذا كان عقد الايجار الأصلي مازال ساري المفعول، غير أنه في هذه الحالة يجب التفرقة بين المستأجر الفرعي الذي استأجر جزءا منها فقط، بحيث يجوز للأول التمسك بحق البقاء تجاه المؤجر، بينما لا يجوز للمستأجر الفرعي الثاني التمسك بحق البقاء الا في حدود حق المستأجر الأصلي⁴.

¹: <https://www.startimes.com> اطلع عليه بتاريخ 20 مارس 2021، على الساعة 20:00 .

²: زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، الجزء التاسع، القسم الثاني، دار الثقافة لبنان، ص10.

³: محمدي فريد، مرجع السابق، ص30.

⁴: عبد السلام ذيب، مرجع السابق، ص95-96.

3- المتنازل له:

قد يكون الشاغل هو المتنازل له عن عقد الايجار يتضمن في الواقع عمليين قانونيين ، الأول حوالة المستأجر حقه بوصفه دائئا، وحوالة التزاماته بوصفه مدينا، لان المستأجر بتنازله عن الايجار يحيل حقوقه قبل المؤجر، والتي تتعلق بحق الانتفاع بالمأجور الى المتنازل له، ويحيل بالوقت نفسه الواجبات المترتبة عليه في مواجهة مؤجره وبالأخص الالتزام بدفع الأجرة

وبذلك يحل المتنازل له محل المستأجر في ما له من حقوق وما عليه من واجبات ناشئة عن عقد الايجار، ومن ثم يجوز له التمسك بحق البقاء¹.

4- المتبادل

يجوز أيضا للمستأجر التبادل من مستأجر اخر لمسكنين مؤجرين من طرف نفس المالك، أو من طرف مالكين مختلفين، ولكن في هذه الحالة الأخيرة يشترط الحصول على موافقة المالكين المسبقة فيحق للمتبادل معه التمسك بحق البقاء.

وقد نصت المادة 15 من المرسوم 76-147 على أنه: ((يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلوا محال السكنى التي كانوا يشغلونها من أجل استعمال أفضل للعائلة .

وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل الا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة

ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزما تجاه المصلحة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل))

¹ : محمدي فريدة ، المرجع السابق،ص30.

وعليه يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم¹

ثالثا: الشروط الواجب توافرها في الشاغل للممارسة حق البقاء

يمكن اجمال شروط ممارسة حق البقاء بالأمكنة فيما يلي:

1- حسب مرسوم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معدة للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري فان حق البقاء لا يستفيد منه الا من حاز على عقد اجار صحيح، حيث ان هذا المرسوم اشترط ان يكون لشاغل الأمكنة حق وسند صحيح لكي يتمكن من التمسك بالحق في البقاء وأيضا لكي يتمكن ورثة المستأجر من التمسك لهذا الحق لا بد من عقد ايجار صحيح وهذا طبقا لما جاء به هذا المرسوم²، وفي حالة شغل العين المؤجرة بمقتضى عقد ايجار فرعي او تنازل عن الايجار او تبادل بالعين المؤجرة لا بد ان يكون التأجير من الباطن او التبادل صحيح ويتم ذلك بموافقة المؤجر صراحة او بمقتضى نص قانوني، كما يجب الا يكون الايجار الفرعي جزئي أي المستأجر الأصلي يقوم بتأجير جزء فقط ويحتفظ لنفسه بالجزء الباقي ففي هذه الحالة لا يمكنه ان يتمسك المستأجر من الباطن بالحق في البقاء الا لمدة بقاء المستأجر في الأمكنة و هذا ما تضمنته المادة 524 ق.م.ج³.

2- يجب ان يكون المستأجر حسن النية ويستنتج حسن النية من وفائه بالتزامات القانونية والتعاقدية ويرجع تقدير حسن النية الى قضاة الموضوع ومن العناصر الدالة على حسن النية هو تسديد الأجرة في المواعيد المتفق عليها وأيضا المحافظة على العين، وعدم التصرف فيها بالإيجار الفرعي أو التنازل بدون موافقة المؤجر، كما أن المستأجر الذي يقوم هو أو أفراد عائلته بالاعتداء على المؤجر بالشتم يفقد المستأجر حسن النية وبالتالي

¹:محمدي فريدة، المرجع السابق، ص36

²: المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب لديوان الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد12 مؤرخة سنة 1977.

³:محمدي فريدة، المرجع السابق، ص31.

حقه تفي التمسك بالبقاء¹، وهذا ما جاء به قرار المحكمة العليا بالغرفة الاجتماعية المؤرخ في 10/01/1995 ملف تحت رقم 116190.²

3- أن يشغل المستأجر الأمكنة بصفة شخصية وفعالية خلال 8 أشهر من السنة الإيجارية حتى يتسنى لشاغل الأمكنة بالتمسك بهذا الحق الا في حالة ما إذا وجد سبب مشروع كما لو تطلبت وظيفته ذلك ففي هذه الحالة يمكنه التمسك بحق البقاء حسب نص المادة 2/517 ق.م.ج كما لا يمكن أن يتمسك بهذا الحق اذا كان من يشغل المكان يقصد استعماله للمتعة، فإقامته في الأمكنة لا بد أن تكون معتادة.³

الفرع الثاني: الحق في البقاء بعد تعديل قانون 07-05

لقد قام المشرع الجزائري بإصدار قانون جديد عدل بموجبه أحكام كل من الأمر 58-75 المتضمن ق.م.ج والمرسوم التشريعي 93-03 والمتضمن النشاط العقاري وذلك بموجب

القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2008، وخاصة المواد المتعلقة بعقد الايجار إذا لم نقل كلها قد لحقها التعديل أو الإلغاء ومن بين المواد التي عدلها المشرع بل نقول ألغاهها هي تلك التي تتعلق بحق البقاء الذي كان يتمسك به المستأجر ومن تتوفر فيهم الشروط بعد انتهاء مدة الايجار على حساب القانون، فقد غلب المشرع أكثر هذه المرة مصالح المؤجر على حساب المستأجر، ومن أهم التشريعات التي نصت على حق البقاء ثلاث تشريعات عبارة عن محطات رئيسية من بينها حق البقاء فالأولى والثانية كانت قبل التعديل لتأتي بعدهما المرحلة الأخيرة والتي جاءت بالتعديل الجديدة لحق البقاء.

¹: ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 97.

²: محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 31.

³: <http://droit7.blogspot.com> اطلع عليه بتاريخ 28 مارس 2021 على الساعة 00.30 .

فالمرحلة الأولى كانت في ظل القانون المدني رقم 75-78 المؤرخ في 1975/09/26 فكانت المادة 514¹ منه كمبدأ عام تعطي لكل مستأجر مهما كان صاحبه والتي تم ذكرهم في المواد 515 و 516 و 517² لهم الحق في البقاء كحق مقرر قانونا بمعنى لا يمكن للمؤجر بأي حال من الأحوال المطالبة باسترجاع محله السكني على هؤلاء حسني النية وهذا ما ذكرناه سالفًا.

أما المرحلة الثانية فكانت في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/3/1 ففي هذه المرحلة أصبح التشريع المطبق على حق البقاء هو هذا المرسوم التشريعي وخاصة في المواد 514 و 509 و 1975/9/26 والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الايجار ذات الاستعمال السكني والمهني بعد تاريخ على حق البقاء والتي نصت صراحة أنه لا حق في البقاء لأحد سواء مستأجر أصلي والمذكورين في المواد صدور هذا المرسوم التشريعي أي أن المادة 20 من هذا المرسوم أصبحت هي النص الوحيد الذي يطبق سابقا على شرط واحد أن هذا المرسوم لا يطبق الا على الايجار الذي يبرم في ظله أي لا يسري بأثر رجعي ومعنى ذلك أن الايجار المبرم قبل صدور هذا المرسوم يبقى ساريا ويخضع للتشريع القديم أي القانون المدني بمعنى تبقى المادة 514 وما يليها سارية المفعول وهذا ما نصت عليه نفس المادة وهي 20 من المرسوم التشريعي في فقرتها الأخيرة.³ " يبقى الايجار المبرم قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي السابق"، ونستخلص مما سبق أن الحق في البقاء أصبح حق قانوني للمستأجر وغيره إذا كان لهم ايجار سابق لتاريخ صدور المرسوم التشريعي كما أنه لم يبقى حق البقاء للمستأجر غيره اذا برم الايجار بعد تاريخ صدور هذا المرسوم.⁴

المرحلة الثالثة والأخيرة والتي تعد اخر محطة تشريعية والمطبقة حاليا على حق البقاء جاءت في ظل القانون 05/07 المؤرخ في 2007/5/13، حيث جاء هذا القانون

¹: المادة 514 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 يوليو 2005.

²: المرجع نفسه.

³: المادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتضمن بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، مؤرخة في 1993/03/03

⁴: المادة 20 نفس المرسوم.

بمسألة مهمة تتعلق بالمرسوم التشريعي وهو ما نصت عليه المادة 08 الفقرة الثانية منه " تلغى كذلك المادة 20 والفقرتان الثانية والثالثة من المادة 21 و22 من المرسوم التشريعي رقم 03/98 المؤرخ في 1993/03/01م، فنستنتج أنه أصبح لا وجود للمرحلة الثانية¹.

ومن إيجابيات هذا القانون أنه قام بالقضاء على العديد من المشاكل التي كانت مطروحة على شكل عقد الايجار، ومسألة التتبيه بالإخلاء، وأهم مسألة قضى عليها هذا القانون هي حق البقاء للمستأجر أو ورثته من بعد وفاته، فالقانون كان يخول الحق في التمسك بهذا الحق، وهو حق البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة الايجار، وهذه كانت تثير النزاعات بين المؤجر والمستأجر، حيث كانت تشكل عائقا كبيرا للمؤجر للمؤجر بسبب عدم تمكنه من استرجاع مسكنه، وبموجب هذا التعديل تم حل العديد من الإشكالات المطروحة في هذا الصدد، فالتعديل الجديد بقانون 2007م، فيما يخص حق البقاء بالنسبة للورثة جاء بنص المادة 469 مكرر²، والتي أنهت الاشكال بصفة قطعية لأنه لا ينتقل الايجار الى الورثة، وبالتالي لم يصبح للورثة أي حق في التمسك بحق البقاء الا أن الفقرة الثانية من هذه المادة تطرقت لحالة واحدة يبقى فيها الورثة بالمسكن ولكن ليس عن طريق حق البقاء، وإنما لأنها مدة حق الايجار في حالة وفاة مورثهم² وتطرق أيضا المشرع بهذا القانون لنقطة أخرى ومهمة بالنسبة لحق البقاء والمتعلقة بعقود الايجار المبرمة قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93 السالف الذكر، فمن خلال التعديل الجديد يظل الحق في البقاء قائما بالنسبة لعقود الايجار التي أبرمت قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93، ولكن وفقا للمادة 507 مكرر في فقرتها الأولى هذا الحق ينتهي بمرور 10 سنوات من نشر هذا القانون أي قانون 2007، بمعنى الايجار المبرم قبل صدور القانون الجديد يبقى خاضع للقانون لمدة 10 سنوات وعندما تنتهي هذه المدة يصبح هذا الايجار يخضع للقانون لمدة 10 سنوات وعندما تنتهي هذه المدة يصبح هذا الايجار يخضع للقانون الجديد.³

¹: المادة 8 المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 93-03.

²: المادة 2/469 ق.م.ج من القانون 05/07، المرجع السابق.

³: نص المادة 507 مكرر ق.م.ج على أنه: "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة (10) سنوات، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية...".

كما أن المشرع أثار مسألة أخرى والمتعلقة بحق البقاء، فحق البقاء للأشخاص المسنين فجعل من أكتسب الحق في البقاء يوم نشر قانون 2007م وكان عمره 60 سنة، يظلون يستفيدون من هذا الحق، ما تضمنته المادة 2/507 مكرر، بمعنى أن هاته المادة استثنت فقط فئة الأشخاص الطاعنين في السن الذي يبلغ سنهم 60 سنة من تاريخ نشر القانون الجديد، لهم الحق في البقاء، لكن يبقى هذا استثناء فقط، اذ في حالة وفاة هؤلاء أو تركهم للعين المؤجرة لا ينتقل لورثتهم هذا الحق، وهذا ما تضمنته المادة 3/507 مكرر.¹

المطلب الثاني: تصرف المستأجر في حق الانتفاع

لقد عرفنا فيما سبق أن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، هو حق شخصي وليس حقا عينيا على العين المؤجرة، وبما أنه حق شخصي يجوز للمستأجر أن يتصرف فيه بجميع التصرفات التي تتناول الحقوق الشخصية، وذلك تطبيقا للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية.

ومن بين التصرفات التي يجريها المستأجر عادة في حقه، هي التنازل عن الايجار والايجار من الباطن وهذا ما تطرق اليه المشرع في القانون المدني من خلال المواد 505 الى 507، وعليه يمكن تقسيم هذا المطلب لما يلي:

الفرع الأول: ماهية التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

أولاً: مفهوم التنازل عن الايجار وطبيعته القانونية.

1- مفهوم التنازل عن الايجار:

يعرف التنازل عن الايجار بأنه نقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار الى شخص اخر يحل محله فيها يسمى المتنازل له.

¹: المادة 3/507 مكرر ق.م.ج من القانون 07-05، المرجع السابق.

ويعرف التنازل عن الايجار أيضا، بأنه عقد يتم فيه نقل جميع حقوق المستأجر والتزاماته الناجمة عن عقد الايجار، الى شخص اخر يحل محله فيها، ويكون بمثابة بيع أو هبة لحق المستأجر، تبعا لما اذا كان التنازل بمقابل أو من دون مقابل.¹

كما يعرفه فقهاء اخرون، بأنه اتفاق يقصد من ورائه نقل جميع الحقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد الايجار، الى شخص اخر يحل محله فيها يسمى المتنازل له، فبموجب هذا التنازل يحيل المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة الى المتنازل له، ويحيل له في الوقت ذاته التزاماته في مواجهة المؤجر، والتي من أهمها دفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة، وكذلك ردها عند نهاية الانتفاع، وعليه وبهذه الصورة، لا يعد أن يكون تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو حق مالي شخصي منقول حوالة حق بالنسبة لما للمستأجر من حقوق، وحوالة دين بالنسبة لما عليه من التزامات، والتنازل عن الايجار قد يكون بعوض يدفعه المتنازل له الى المستأجر، فنكون أمام بيع أو مقايضة في هذه الحالة، كما قد يكون دون عوض، فيعد هبة في حالة أخرى، وقد يشمل التنازل العين المؤجرة كلها، كما قد يقتصر على بعضها فقط، أما عن مدته، فهو قد يرد على كامل مدة الايجار، كما قد يرد أيضا على جزء منها، والتنازل عن الايجار لا يعد أن يكون عقدا رضائيا بين طرفيه، المستأجر والمتنازل له، ولا يشترط القانون أن يتم افراغه في شكل خاص.²

2- الطبيعة القانونية للتنازل عن الايجار.

لتحديد الطبيعة القانونية فيما يخص التنازل عن الايجار يستوجب قبل ذلك تحديد نوع التصرف الذي يقوم به المستأجر حتى يتسنى لنا القول بأنه تنازل عن الايجار وبالتالي يخضع في تنظيمه لأحكام التنازل عن الايجار، وعليه يجب عليه النظر الى قصد المتعاقدين من وراء القيام بهذا التصرف، فاذا لم تسمح عبارات وألفاظ العقد الذي أبرماه عن افصاح عن نيتهما لغموضها. أو لجهلها بطبيعة التصرف الذي قاما به، ففي

¹:أنور طلبة،عقد الايجار في ضوء النقص، دار المطبوعات الجامعية، د ط، كلية الحقوق،الإسكندرية، سنة1985،ص304.

²: هلال شعوة،المرجع السابق، ص 203

هذه الحالة يكون على قاضي الموضوع البت وتحديد حقيقة التصرف الذي أتاه الطرفان، دون الالتفات الى تلك العبارات والالفاظ التي وظفاها، ودون التقيد أيضا بما أعطياه لتصرفهما من وصف، بل عليه أن يعوض في نيتهما المشتركة بما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بينهما، ووفق لما سبق من التعامل بينهما، وبما يجري عليه العرف فيما يماثل هذا التصرف ويستطيع القاضي في سبيل ذلك الارتكاز على بعض القرائن التي من بينها:

تحديد المقابل الذي يدفعه المستأجر المتنازل له لمؤجره وكيفية أدائه، فاذا اتفق على تسديده دفعة واحدة أي ثمن اجمالي دون تجزئته الى أقساط، فذلك تعتبر قرينة على أن التصرف الذي أبرمه الطرفان هو تنازل عن الايجار.

وفي حال التأكد من طبيعة تصرف المستأجر في حق انتفاعه بالعين المؤجرة، بأنه تنازل عن الايجار، فان هذا يرتب نتائج مهمة من بينها خضوع التنازل عن الايجار في صحته ونفاذه لأحكام حوالة الحق لما للمستأجر من حقوق قبل المؤجر أيضا حوالة دين قبل المؤجر على حد سواء، كما أنه يترتب على سريان أحكام حوالة الحق وحوالة الدين بالنسبة للتنازل عن الايجار، ففي حالة ما إذا تنازل المستأجر عن الايجار، لأكثر من شخص واحد فالأولوية تكون للذي له الأسبقية في اعلام المؤجر في تنازل المستأجر له عن حق الايجار، وليس له الأسبقية في وضع يده على العين المؤجرة، ولكي نعتبر تصرف المستأجر تنازلا عن الايجار لابد من توفر الأهلية القانونية في كل من المستأجر والمتنازل له لإبرام مثل هذه التصرفات القانونية.¹

ثانيا: مفهوم الايجار من الباطن وطبيعته القانونية

1- مفهوم الايجار من الباطن:

المقصود بالتأجير من الباطن في هذا الصدد هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كاملا أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة الى شخص اخر في مقابل اجره يتفق عليها بينهما، فالإيجار من الباطن وعقد ايجار جديد يعقده المستأجر الأصلي مع

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص205

المستأجر من الباطن، استنادا الى ما ثبت له من الباطن وعقد ايجار جديد يعقده المستأجر الأصلي مع المستأجر من الباطن، استنادا الى ما ثبت له من حق في الانتفاع بالعين المؤجرة بمقتضى الايجار الذي ابرمه مع المؤجر ومن ثم فهو يخضع في انعقاده وفي صحته لأحكام الايجار.¹ والفرق الجوهرى بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن يرجع الى طبيعة العمل نفسه، ففي التنازل عن الايجار لا يوجد الا عقد الايجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، حيث يقوم المستأجر بتحويل حقوقه والتزاماته الناشئة من هذا العقد من المتنازل له، أما في الايجار من الباطن فيوجد عقد ايجار اصلي ما بين المؤجر والمستأجر ثم عقد ايجار من الباطن ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ويشتركان معا في انتقال منفعة العين المؤجرة من المستأجر الى شخص آخر، سواء المستأجر الفرعي أو المتنازل له.²

2- الطبيعة القانونية للإيجار من الباطن.

تختلف الطبيعة القانونية للإيجار الفرعي عن الطبيعة القانونية للتصرفات الأخرى التي يمكن أن يجريها المستأجر، بما فيها التنازل عن الايجار، وعليه يجب النظر الى قصد المتعاقدين من وراء القيام بهذا التصرف أولا، فاذا لم تسمح عبارات وألفاظ العقد الذي أبرماه عن الإفصاح عن نيتهما لغموضها أو لجهلها بطبيعة التصرف الذي قام به، كان على قاضي الموضوع أن يتعرف على حقيقة التصرف الذي أبرماه، دون التعويل على تلك الألفاظ والعبارات التي وظفاها، ودون التقيد أيضا بما أعطياه لتصرفها من وصف، بل عليه أن يغوص في نيتهما المشتركة بما ينبغي أن يتوفر في تعاملها من أمانة وثقة، وأن يستهدي بما سبقا وأن أبرماه من تصرفات بينهما، وبما يجري عليه العرف فيما يماثل هذا التصرف. ويستطيع القاضي في سبيل ذلك، الارتكاز على بعض القرائن التي من بينها:

تحديد المقابل الذي يدفعه المستأجر الفرعي لمؤجره وهو المستأجر الأصلي وكيفية أدائه، فلن كان هذا المقابل يسيرا، مقارنة مع ما يدفعه المتنازل له للمتنازل في التنازل

¹: مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الايجار، الطبعة الأولى، د د ن، مصر، سنة 2002، ص 197.

²: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 262.

عن الايجار، وكان هذا المقابل يسد على دفعات، أي أقساط دورية، كانت هذه قرينة على أن التصرف ايجار فرعي.

إذا كان التصرف قد تناول جزءا بسيطا من العين المؤجرة، وليس كلها ولا جزءا معتبرا منها، عد هذا قرينة على المتعاقدان قد قصدا ابرام ايجار فرعي وليس تصرفا اخر. وغني عن البيان أنه لما كان الايجار الفرعي ايجار بما تعنيه هذه الكلمة من معنى، فهو يخضع لما يخضع له عقد الايجار المنظم في القانون المدني من حيث وجوب أن تتوفر فيه أركان وشروط عقد الايجار، من رضا ومحل وسبب والأهلية اللازمة لإبرامه، ومن ذلك وجوب تمتع المستأجر الأصلي، أي المؤجر في الايجار الفرعي بأهلية التأجير، كما يجب أن تتوفر في المستأجر الفرعي أهلية الاستئجار وذلك وقت ابرام الايجار من الباطن بالنسبة لكليهما.¹

الفرع الثاني: أحكام التنازل عن الايجار والايجار الفرعي.

لقد نص المشرع الجزائري على أنه إذا أراد المستأجر أن يتصرف في حقه فيما يتعلق بالانتفاع بالعين المؤجرة سواء بإبرام ايجار فرعي أو تنازل عن الايجار لابد عليه أن يأخذ موافقة المؤجر كتابيا وفي حال مخالفة ذلك يتعرض الى جزاءات قانونية معينة وهذا ما سنراه فيما يلي:

أولا: عدم جواز التنازل عن الايجار أو ابرام ايجار من الباطن الا بموافقة المؤجر كتابة

تنص المادة 505 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الايجار أو أن يجري ايجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

يتضح من خلال النص أن القاعدة في القانون المدني، هي عدم جواز أن يتنازل المستأجر عن حقه في الايجار أو أن يبرم ايجارا من الباطن، والاستثناء هو جواز ذلك،

¹: هلال شعوة ، المرجع السابق،ص207،208.

على أن يتم بحصول المستأجر على موافقة كتابية من المؤجر تجيز له أن يتنازل عن الايجار أو أن يبرم ايجارا من الباطن.

وجدير بالذكر أن المشرع بنصه على هذه القاعدة يكون قد أحال الاستثناء قاعدة والقاعدة استثناء، ذلك أن كثير من التشريعات المقارنة جعلت من حق المستأجر في التنازل عن الايجار أو ابرام ايجار من المؤجر قيودا على هذا الحق، كاشتراط موافقته على الشخص المراد التنازل له عن حق الايجار أو التأجير له من الباطن، رغم أنه ليست شخصيتهما محل اعتبار بحسب الأصل.¹

وقد يجد هذا المنع تبريره في أكثر من سبب، فقد يكون المشرع قد راعى أن المؤجر لم يكن ليتعاقد مع المستأجر الا اعتبارا لشخصيته، كأمانته وطيب سمعته، أو أن ابرام المستأجر لإيجار من الباطن أو تنازله عن الايجار هو قرينة على عدم حاجته للعين المؤجرة، لذلك نراه قد أجاز له في ايجارات خاصة بدلا من ذلك، أن يطلب فسخ عقد الايجار ويفسخ المجال أمام مستأجر اخر للانتفاع بالعين المؤجرة، بأن يتعاقد مع المؤجر بموجب عقد ايجار أصيل.

ورغم المنع السابق ذكره، فقد أجاز المشرع للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الايجار أو أن يبرم ايجارا من الباطن، ان هو حصل على موافقة مكتوبة من المؤجر، والكتابة يشترط المشرع أن يفرغ فيها المؤجر قبوله، هي للإثبات وليست ركنا شكليا في الايجار من الباطن أو في التنازل عن الايجار وعليه يمكن اثبات موافقة المؤجر على ذلك بما يقوم مقام الكتابة كاليمين أو الإقرار، وكذلك الشأن بالنسبة الى البينة والقرائن في الحالات التي يجوز فيها ذلك استثناء، وعليه يعد الوصل الذي يثبت أن المالك قد تقاضى الأجرة من العين المؤجرة بعلمية التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار وسكوته على ذلك، لا يعد ادنا أو موافقة على التصرف، لأنه لا يمكنه اعتباره قبولا ضمنيا للنزول على حقه في المنع، وذلك لعدم وجود تلازم بين سكوته الذي هو موقف سلبي، وقبوله الذي

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص210.

يتطلب تعبيراً صريحاً من جانبه، لكن علم المالك وسكوته لفترة طويلة ودون اعتراض، يمكن اعتباره في هذه الحالة تنازلاً عن حقه في المنع المنصوص عليه قانوناً.¹

إذا أصدر المؤجر موافقة بهذه التصرفات كتابة، عليه أن يحدد نوع التصرف الذي يجوز للمستأجر إبرامه، وعلى المستأجر من جانبه أن يتقيد بالتصرف الذي وافق عليه المؤجر، ولا يشترط أن تصدر الموافقة من المالك فقط، وإنما تصح أيضاً إذا صدرت ممن ينوب لاعنه قانوناً أو قضاءً أو اتفاقاً، كأن الموافقة من المالك فقط، وإنما تصح أيضاً إذا صدرت ممن ينوب لاعنه قانوناً أو قضاءً أو اتفاقاً، كأن ينزل المالك عن حقه هذا للغير، ذلك أن حق المنع قرره القانون لمصلحة المالك، فهو لا يتعلق بالنظام العام.

وإذا وافق المؤجر على جواز أن يتنازل المستأجر عن الإيجار أن يبرم إيجاراً من الباطن على النحو السالف ذكره، فلا يجوز له بعد ذلك الرجوع عن هذه الموافقة، وإذا ما كان التصريح بالموافقة قد صدر من مالك للعين المؤجرة، ثم انتقلت ملكيتها إلى مالك جديد وكان التصريح بالموافقة قد صدر من مالك للعين المؤجرة، ثم انتقلت ملكيتها إلى مالك جديد وكان التصريح صحيح، فإن إجازة المالك القديم تسري على المالك الجديد.²

ثانياً: جواز مخالفة منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن:

إذا أقدم المستأجر على إبرام إيجار من الباطن أو تنازل عن حقه في الإيجار، دون حصوله على موافقة مكتوبة من المؤجر، متجاوزاً المنع الذي نصت عليه المادة 505 من القانون المدني، عد مخالفاً بالتزاماته، وعرض نفسه للجزاءات التي خصها القانون لهذه المخالفة، ويتمثل الجزاء في طلب المؤجر أن ينفذ المستأجر التزامه بتنفيذ عينيها، أو أن يطلب فسخ عقد الإيجار الذي يجمعه بالمستأجر، وفي كلا الحالتين، له أن يطلب تعويضاً عما يكون قد لحقه جراء مخالفة المستأجر للمنع وكل ذلك وفق ما تقضي به الأحكام العامة.³

¹: عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، دط، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2004، ص 96.

²: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 211.

³: المرجع نفسه، ص 211.

1- التنفيذ العيني:

ومحتواه مطالبة المؤجر من المستأجر تنفيذ التزامه عينيا في حالة قيام المستأجر بالتصرف في حق الانتفاع بتأجير العين المؤجرة سواء كان هذا التصرف تأجير من الباطن أو بالتنازل عنه وبدون حصول موافقة من المؤجرة جاز لهذا الأخير مطالبة المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الايجار بإخلائه للعين المؤجر¹، كما يمكنه أن يحصل على ترخيص للقيام بهذه الازالة على نفقته وهذا ما تضمنه المادة 173 ق.م.ج الجزائري، ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بالإخلاء إذا اقتضت الضرورة ما تضمنه المادة 173 ق.م.ج الجزائري، ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بالإخلاء إذا اقتضت الضرورة ذلك.

2- الفسخ:

يجوز للمؤجر ألا يطلب التنفيذ عينيا، بل يطلب فسخ عقد الايجار الأصلي بناء على أن المستأجر لم يقم بالتزاماته وليست المحكمة ملزمة الى ما يطلب من فسخ الايجار بل لها أن ترفض هذا الطلب وتكتفي بالحكم باخلاء العين من المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الايجار، وتحكم على المستأجر الأصلي²، وهذا ماجاء به في نص المادة 119 ق.م.ج، غير أنه في حالة اذا نص المتعاقدان على أن العقد يعتبر مفسوخا بمجرد مخالفة المستأجر المنع عندئذ لا يكون أمام القاضي سوى الحكم بالفسخ عند ثبوت المخالفة، وبصبح العقد مفسوخا حسب المادة 120 ق.م.ج، فيكون في هذه الحالة حكم القاضي كاشفا وليس منشئا.³

3- التعويض:

للمؤجر الحق في المطالبة فضلا عن مطالبته بالتنفيذ العيني أو الفسخ، اذا ترتب على الايجار من الباطن أو التنازل عن الايجار ضرر مادي أو أدبي لحق العين

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 692.

²: المرجع نفس، ص 693.

³: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 213.

المؤجرة، والمسؤول عن التعويض في الحالتين أي في حالة الفسخ وحالة التنفيذ العيني، هو المستأجر الأصلي لا المستأجر العيني.¹

الفرع الثالث: اثار التنازل عن الايجار والايجار من الباطن.

إذا حصل المستأجر على موافقة كتابية من المؤجر، وقام التنازل عن ايجار الشيء محل الايجار أو أجره فرعياً، ففي هذه الحالة لا تبقى العلاقة محصورة بين المؤجر والمستأجر فقط، بل تنشأ علاقات جديدة بين كل من المستأجر الأصلي والمتنازل له أو المستأجر الفرعي وأيضاً بين المؤجر والمتنازل له أو المستأجر الفرعي.

أولاً: اثار التنازل عن الايجار.

إذا قام المستأجر بالتنازل عقه في الانتفاع بالعين المؤجرة، فان تصرفه هذا يترتب عليه علاقات ثلاث، تتمثل هذه العلاقات في علاقة المستأجر بالمتنازل له، علاقة المستأجر بالمؤجر، وعلاقة المؤجر بالمتنازل له، وتختلف هذه العلاقات في طبيعتها وفي أثارها على النحو التالي:

1- علاقة المستأجر بالمتنازل له

يرتبط المستأجر والمتنازل له بعقد، وهذا العقد هو الذي يبين حقوق والتزامات كل طرف، فهو الذي يحدد مقدار ما يتنازل عليه المستأجر من العين المؤجرة، وما كان يشملها كلها أو جزء منها، وما اذا كان التنازل يستغرق كل مدة الايجار الأصلية أو فترة زمنية منها فقط، وأيضاً ما اذا كان التنازل بمقابل أو من دونه، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، ولما كان التنازل عبارة عن حوالة حق ودين بين المتنازل (المستأجر) والمتنازل له، فان العلاقة بين طرفيه ينظمها عقد الحوالة، وذلك مع مراعاة أن شروط عقد الايجار الأصلي هي التي تطبق على التنازل عن الايجار، وذلك مرجعه الى أن المستأجر الأصلي قد تنازل عن حقه المستمد من عقد الايجار الأصلي، ولأن المتنازل له أيضاً يعد خلفاً خاصاً للمستأجر، ويترتب على هذا القول، أن الحق في الايجار ينتقل الى

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص198.

المتنازل له مقترنا بجميع حقوق عقد الايجار الأصلي، كحق الانتفاع بالعين والمؤجرة، والحق في تسلمها، والحق في ضمان الانتفاع بها انتفاعا هادئا وكاملا من جهة، ومن جهة ثانية ينتقل الحق في الايجار الى المتنازل له بجميع الالتزامات التي أنشأها عقد الايجار، كالالتزام بالمحافظة على الشيء، والالتزام باستعماله وفق ما أعد له، والالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية.¹

والمستأجر باعتباره محيلا، فهو لا يضمن للمتنازل له باعتباره محال له، الا وجود الحقوق السالفة الذكر وقت الحوالة إذا كان التنازل بعوض، فان كان حق المستأجر قائما وقت التنازل عن الايجار، ثم زال بعد ذلك بسبب لا يد له فيه، لا يترتب على عائق المستأجر في هذه الحالة أية مسؤولية. أما اذا كان التنازل بغير عوض فلا المستأجر ضامنا باعتباره محيلا حتى مجرد وجود تلك الحقوق وقت الحوالة نص المادة 244 القانون المدني الجزائري أما المتنازل له، فانه بموجب حوالة الدين يصبح مدينا للمؤجر مباشرة منذ أن يقرها هذا الأخير، فيلتزم في مواجهته بدفع الأجرة وبالمحافظة على العين المؤجرة وردها عند انتهاء الايجار، وان كانت العلاقة بين المستأجر والمتنازل له تنتهي بمجرد إقرار المؤجر للحوالة الا أن المشرع بموجب المادة 506 ذ من القانون المدني نص على أنه " في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ من القانون المدني نص على أنه " في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ من القانون المدني نص على أنه " في حالة التنازل عن الايجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته"²

2- علاقة المستأجر بالمؤجر:

تم التوضيح فيما سبق أن التنازل عن الايجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين، فالمستأجر يحيل الى المتنازل له جميع حقوقه وجميع التزاماته وبالتالي يصبح المستأجر غير مدين للمؤجر بأي التزامات لأن المتنازل له هو الذي يصبح مدينا للمؤجر بها، وهذا الأخير يبقى مدينا للمستأجر الأصلي بأي التزامات لكونه يصبح مدينا بها للمتنازل له.

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 214.

²: وسيلة خلدون، (الطبيعة القانونية لتصرف المستأجر في حق الانتفاع بين التنازل عن الايجار والايجار من

الباطن)، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، مجلد 12، عدد 1، سنة 2020، ص 562

إذا تم التنازل انتقلت حقوق المستأجر الى المتنازل له فلا يمكن أن يطالب المؤجر بها اذا كان قد قبل المؤجر تصرف المستأجر بالتنازل عن الايجار، فالمؤجر لا يتمتع عليه الوفاء الوفاء بهذه الحقوق للمستأجر ذاته الا من تاريخ النفاذ لأن المؤجر يصبح مدينا للمتنازل له مباشرة من هذا التاريخ، أما بالنسبة للالتزامات المستأجر، فان المتنازل له هو من يتحملها بمجرد التنازل عن الايجار، ولا يكون نافذا الا اذا أقر الحوالة فالمتنازل له لا علاقة تربطه بالمؤجر اذا لم يقر المؤجر بالتنازل، وعلاقته تبقى محصورة فقط بينه وبين المستأجر وفي حالة ما اذا أقر المؤجر التنازل، برئت ذمة المستأجر قبله من التزاماته التي نشأت عن الايجار، اذ يكون للمؤجر ال جوع مباشرة على المتنازل له.¹

3- علاقة المؤجر بالمتنازل له.

عرفنا أن النزول عن الايجار يعد حوالة حق من المستأجر الى المتنازل له، وأن هذه الحوالة تكون نافذة في حق المؤجر اذا قبلها أو اذا أعلن بها بعقد غير قضائي، وعند حدوث ذلك تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، وعليه يحق للمتنازل له أن له يطالب المؤجر مباشرة بتسليم العين المؤجرة وصيانتها وبضمان التعرض والعيوب الخفية، ويكون للمؤجر أيضا مطالبة المتنازل له بكافة الالتزامات التي كان المستأجر يتحمل بها من دفع للأجرة واستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها وردها عند انتهاء الايجار.²

ثانيا: اثار الايجار من الباطن.

إذا أراد المستأجر القيام بتأجير العين المؤجرة، كان عليه أولا الحصول على اذن كتابي من المؤجر، وفي حالة حصوله على هذه الموافقة الكتابية، أصبح بإمكانه تأجير العين المؤجرة فرعيا، والايجار الفرعي هو عقد ايجار يخضع في تنظيمه لأحكام العامة لعقد الايجار المقررة في القانون المدني، وبالتالي نكون أمام عقدين، العقد الأول هو عقد الايجار الأصلي المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي، والعقد الثاني هو عقد الايجار

¹: مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص 199.

²: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 216.

الفرعي المبرم بين المستأجر الأصلي والفرعي، وعكس ما هو عليه الحال في التنازل عن الايجار، فانه في الايجار الفرعي يبقى المستأجر الأصلي وسيطا بين المؤجر والمستأجر الفرعي.

وبالتالي كنتيجة لعقد الايجار الفرعي الذي أبرمه المستأجر الأصلي نكون أمام ثلاث علاقات، علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي، علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر، وعلاقة المؤجر بالمستأجر الفرعي، وتختلف هذه العلاقات في طبيعتها واثارها كالآتي:

1- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي:

علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي، هي علاقة مؤجر بمستأجر وينظمها عقد المبرم بينهما، وهو عقد الايجار من الباطن وليس عقد الايجار الأصلي الذي أبرم بين المستأجر الأصلي والمؤجر ذلك أنه من الوارد أن يختلفا العقدان من عدة وجوه، كمدة الايجار والأجرة وشروط العقد على العموم.

ومما يترتب على هذه العلاقة الاجبارية، وجوب أن يسلم المستأجر الأصلي العين المؤجرة الى المستأجر الفرعي بحالة صالحة للانتفاع، وأن يتعهدا بالصيانة ويضمن التعرض الذي قد يواجهه المستأجر الفرعي والعيوب الخفية التي قد يجدها في العين المؤجر، وعلى المستأجر من الباطن أيضا، أن يدفع الأجرة وأن يستعمل العين المؤجرة فيما أعدت له وأن يقوم بالترميمات التأجيرية وأن يرد العين عند انتهاء مدة الايجار من الباطن.

ويكون للمستأجر الأصلي حق امتياز المؤجر على المنقولات التي يضعها المستأجر من الباطن في العين المؤجر، ويحق له توقيع حجز تحفظي عليها وفق ما بينه القانون.

ورغم أن عقد الايجار الأصلي وعقد الايجار الفرعي يستقل كل واحد منهما عن الآخر، الا أن مدة عقد الايجار من الباطن لا يجوز أن تزيد على مدة الايجار الأصلي، والا فلا تكون نافذة في حق المؤجر الا اذا أقرها، فاذا لم يقر المؤجر تلك المدة الزائدة،

عد وجود المستأجر من الباطن بالعين المؤجر بغير سند قانوني، وحق للمؤجر طلب طرده منها، غير أن لهذا الأخير أن يرجع على مؤجره (المستأجر الأصلي) بضمان الاستحقاق بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة عن تلك المدة الزائدة، وله يطلب فسخ العقد في مواجهته.¹

2- العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر:

رغم وجود عقد الايجار من الباطن، تبقى العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر خاضعة لعقد الايجار الأصلي وما يترتب من التزامات وحقوق، فيكون لكلا الطرفين مباشرة حقوقه ومطالبة الطرف الآخر بأن يتحمل بالتزاماته، فاذا ما وجه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي، برئت ذمة المستأجر الأصلي تجاه المؤجر، ولم يكن للمؤجر مطالبته بأي التزام من الالتزامات المتولدة عن عقد الايجار الأصلي، غير أن براءة ذمة المستأجر الأصلي تكون في حدود ما يلتزم به المستأجر من الباطن، فعلى سبيل المثال، اذا كانت الأجرة المتفق عليها في الايجار من الباطن تساوي الأجرة المتفق عليها في الايجار الأصلي، برئت ذمة المستأجر الأصلي تماما من دفع الأجرة، اما إذا كانت الأجرة في الايجار من الباطن أقل منهما في الايجار الأصلي،

التزام المستأجر الأصلي بدفع الفرق بين الأجرتين.²

3- علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن.

إن موافقة المؤجر على الإيجار الفرعي لا تعني التزامه بالتزامات المستأجر الأصلي بل يظل أجنبيا عن العقد، فلا يجوز للمستأجر من الباطن مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي كالتزام بالتسليم أو بالالتزام بالضمان، إلا عن طريق الدعوى الغير مباشرة وهي دعوى يستعمل فيها حقوق مدنية أي حقوق المستأجر الأصلي، ومن كل ما سبق لا نستطيع القول بأنه لا توجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر الفرعي. وانه لا يستطيع مطالبته بالأجرة إلا إذا استعمل الدعوى الغير مباشرة

¹: هلال شعوة ، المرجع السابق ،ص 217.

²: المرجع نفسه،ص218.

وهي دعوى المستأجر الأصلي¹ ولكي نتقاضي مساوئ هذه الدعوى لأنها تعرضه لمزاحمة باقي دائني المستأجر منحت مختلف التشريعات دعوى مباشرة لحماية المؤجر في مواجهة المستأجر الفرعي، فالدعوى المباشرة تجعل الغير وهو المؤجر دائنا للمستأجر الفرعي، وهذا استثناء من مبدأ نسبية العقد إذ لا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 507 من قانون المدني الجزائري.²

¹: فريدة محمدي، المرجع السابق، ص 84.

²: المرجع نفسه، ص 84.

خلاصة الفصل الأول

نستنتج من خلال هذا الفصل أن المشرع الجزائري أكد على مجموعة من الحقوق حيث تتمثل في حقه في استعمال العين المؤجرة للانتفاع بها والا عد مخالاً بالتزامه، ويقوم المستأجر بدوره بالانتفاع بالعين على الوجه المشروع وحسب طبيعة العين المؤجرة وتبعاً لاتفاقه مع المؤجرة كما يعد حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة حقاً شخصياً لاحقاً عينياً حيث يتطلب تدخل المؤجر يمكن المستأجر من هذا الانتفاع بالعين المؤجرة حقاً شخصياً لاحقاً عينياً حيث يتطلب تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع وبمجرد انتهاء مدة الايجار ينتهي حق المستأجر للانتفاع بالعين المؤجرة حيث طرأ تعديل بموجب قانون 07-05 فيما يتعلق بحقوق المستأجر هو الحق في البقاء وأيضاً من الحقوق التي يقرها للمستأجر هو التصرف في الانتفاع اما بالتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن.

الفصل الثاني: التزامات المستأجر

المبحث الأول: دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا
لما أعدت له

المبحث الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وردها

تطرقنا فيما سبق أي في الفصل الأول، أن للمستأجر حقوق كلفها له المشرع الجزائري في مجموعة من القوانين والمراسيم وبما أن عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين، فإن للمستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا، عليه أن يوفي بدوره مجموعة من الالتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقا للمؤجر يسأل المستأجر عن الاخلال بها، والالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر حسب ترتيب المشرع لها في نصوص القانون المدني المنظمة لعقد الايجار وهي، الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له والامتناع عن احداث تغييرات فيها، الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، الالتزام بدفع الأجرة وأخيرا الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الايجار.

وغني عن البيان، أن هذه الالتزامات ماهي الا التزامات القانونية الأساسية التي يلتزم بها المستأجر

وعليه سنتناول في هذا الفصل من خلال مبحثين كل مبحث يتضمن مطلبين:

المبحث الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

المبحث الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وردها

المبحث الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

ان عقد الايجار من العقود الواردة على المنفعة، فهو لا يخول للمستأجر الا الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من الزمن، ثم اعادتها الى المؤجر، فلا يملك المستأجر الحرية في استعمال العين المؤجرة كيفما يشاء وانما يجب عليه أن يستعملها وفق ما تم الاتفاق عليه في العقد، أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها، وعليه أيضا أن ينتفع بها بالحالة التي هلي عليها وأن يمتنع عن احداث تغييرات فيها¹، والا عد مخلا بالتزاماته وعرض نفسه للجزاءات القانونية وعليه ستكون الدراسة في إطار هذا المبحث مقسمة الى مطلبين كم يلي:

المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة.

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر في مواعيدها، وإذا لم يقم بهذا الالتزام على المؤجر أن يلزمه بها طبقا للقواعد العامة ولو في ذلك إما أن يطلب تنفيذ الالتزام عينا، أو أن يفسخ عقد الإيجار مع طلب التعويض في الحالتين إذا لحقه من ضرر جراء تقاعس المستأجر عن دفع الأجرة²، غير أن المؤجر باعتباره دائن للمستأجر بالأجرة لا يقتصر على ما تقدم، اذ حقه ممتاز ويجعل القانون لتنفيذه طرقا أخرى.

على المؤجر أن يطالب من المستأجر وضع منقولات في العين المؤجرة تقي بقيمة الأجرة وله حق امتياز على هذه المنقولات، ويستطيع أن يحجز عليها حجزا تحفظيا³ يتجلى ذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: مضمون الالتزام بدفع الأجرة.

يتحدد مضمون الالتزام بدفع الأجرة بالإحاطة بعدة عناصر وهي كالاتي:

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص146

²: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء6، المرجع السابق، ص461

³: المرجع نفسه، ص461

أولاً: أركان الالتزام بدفع الأجرة

للتزام بدفع الأجرة أركان ثلاثة تتمثل في:

1- محل الالتزام بدفع الأجرة:

الأجرة هي ما يقدمه المستأجر كمقابل للانتفاع بالشيء المؤجر، وهي ركن أساسي في الإيجار تميزه عن غيره من العقود كالعارية والهبة، يلتزم المستأجر بأن يفي بالأجرة بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر، ويمكن أن تكون الأجرة عبارة عن نقود أو منفعة أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر¹، ويرجع تحديد مقدار الأجرة إلى حرية المتعاقدين أي باتفاق المؤجر و المستأجر إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية، فإذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان، لأن القانون شريعة المتعاقدين، وهناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة أصلاً كما في حالة فسخ عقد الإيجار أو التزم بدفع جزء من الأجرة فقط في حالة هلاك العين هلاكاً جزئياً².

2- الدائن بالأجرة:

هو من تتوفر فيه صفة المؤجر كمالك أو المنتفع أو من تكون له نيابة قانونية أو اتفاقية أو قضائية على المؤجر، كأن يتفق المؤجر بصفته مديناً لشخص آخر مع دائنه على أن يطالب هذا الأخير المستأجر بالأجرة وهذا ما أقرته المادة 294 ق.م.ج كما قد يكون الوفاء بالأجرة لورثة المؤجر أو إلى المحال له في حالة حوالة الحق إذا توفرت في هاته الأخيرة شروطها القانونية³، كما يمكن أن يكون الوفاء للدائن الحاجز إذا حجز على ما لمدينه لدى الغير وفق القانون، فلا تدفع الأجرة إلى المؤجر في الحالة التي يحجز عليها دائن المؤجر تحت يد المستأجر إذ يتمتع هذا الأخير دفعها للمؤجر، وإذا دفعها فالوفاء بها يكون باطلاً عملاً بالمادة 358 إجراءات المدنية والمادة 4/730 ق.م.ج التي

¹ محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2006، ص.115.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص.463.

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص.171.

تنص على أنه: "إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاءه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها"¹.

كما قد يكون الوفاء بالأجرة الى كل من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة اراديا أو جبرا كما نصت عليه المادة 469 مكرر مدني اذ تنص على أنه: "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اراديا أو جبرا يكون الايجار نافذا في حق من انتقلت اليه الملكية"².

2-المدين بالأجرة:

المدين بالأجرة هو المستأجر، وهو الذي يقوم بدفع الأجرة.فاذا مات التزمت ورثته بها في حدود التركة،لان الايجار لا ينقضى بموت المستأجر الا في حالات خاصة سيأتي بيانها

والورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموت عقد الايجار،فلا تضامن بينهم لأن الالتزام عقدي، وتنقسم الأجرة عليهم كل بقدر نصيبه في الميراث،لكن يلاحظ أن دفع الأجرة المتأخرة التي حلت قبل موت المستأجر تلتزم به التركة نفسها، ولا ينقسم على الورثة.

واذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فالالتزامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريق التضامن، الا اذا نص على ذلك صراحة في عقد الايجار، أوفهم ذلك دلالة لا افتراضا من الظروف التي تحيط بالتعاقد، والالتزام بطريق التضامن لا يشترط فيه لفظ خاص،بل كل ما يؤدي الى هذا المعنى يكفي، كما اذا اشترط فيه المؤجر لنفسه حق الرجوع على أي من المستأجرين والحجز على محصوله لاستيفاء كل الأجرة واذا كان المستأجرون أفراد أسرة واحدة ولا يوجد عقد ايجار مكتوب،فهناك قرينة على أن المستأجر هو الزوج،وهو المسؤول وحده عن الأجرة³.

و المستأجر نفسه هو المسؤول عن دفع الأجرة ولو كان الذي ينتفع بالعين غيره، كما اذا استأجر موظف باسمه خاصة مكانا ليجعل به مكتب العمل الرسمي فلا يجوز أن ينتحى عن مسؤولية دفع الأجرة بدعوى أن الحكومة هي التي يجب عليها الدفع، ولكن اذا

¹: <https://uomustansiriyah.edu.iq> اطلع عليه بتاريخ 20أفريل 2021 على الساعة 15:00

²: هلال شعوة، المرجع السابق، ص171.

³: عبد الرزاق أحمد السنهوري،الجزء 6،المرجع السابق،ص464.

استأجر الموظف المكان عن الحكومة بصفته موظفاً، وكان هذا في حدود اختصاصه، كانت الحكومة هي المسؤولة عن دفع الأجرة.

وبجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة عن المستأجر كما يدفع الغير الدين عن المدين مثل ذلك أن تدفع الزوجة عن زوجها أجرة المنزل الذي تسكنه الرجوع على المستأجر طبقاً للقواعد العامة.¹

ثانياً: تنفيذ الالتزام بدفع الأجرة

الوفاء بالأجرة يتطلب التعرف الى زمن ومكان الوفاء بها وإثباته، وبما أن هذا الالتزام يسقط بالتقادم مثل غيره من الالتزامات وفق مبدأ عدم تأييد الالتزام فستعرض لتقادمه أيضاً.

1- زمان ومكان الوفاء بالأجرة:

فيما يخص زمان الوفاء بالأجرة يلتزم المستأجر بدفع الأجر المتفق عليها أو التي حددت بأي طريق في المواعيد المتفق عليها، مثلاً في نهاية كل شهر أو في الأسبوع الأول، وفي حالة عدم تحديد زمن محدد للوفاء بالأجرة يتم دفعها في المواعيد التي يحددها العرف، وإن لم يوجد طبقت المبادئ العامة، وعادة هي تكون واجبة الدفع في آخر كل وحدة زمنية، هذا ما تضمنته المادة 1/498 ق.م.ج، التي تنص على ما يلي: " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الايجار في المواعيد المعمول بها في الجهة."²

ويستطيع المستأجر طبقاً للقواعد العامة أن يحبس الأجرة عن المؤجر وذلك عند تخلف هذا الأخير عن تنفيذ التزاماته التي يربتها عقد الايجار وهذا ما اشارت اليه المادة 200 ق.م.ج.

أما فيما يتعلق بمكان الوفاء بالأجرة فقد نصت المادة 2/498 ق.م.ج، على أنه: " ويكون دفع بدل الايجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 465.

²: <https://www.elmizaine.com> اطلع عليه بتاريخ 2 أبريل 2021 على الساعة 14:45

بخلاف ذلك " يتضح من خلال نص المادة أن مكان دفع الأجرة يكون حسب اتفاق المتعاقدان فلهم كل الحرية في الاتفاق على المكان الذي يتم فيه دفع الأجرة، وإذا لم يكن هناك اتفاق فمكان دفع الأجرة يكون في موطن المستأجر لأنه هو المدين بها، وهذا ما هو الا تطبيقاً للقواعد العامة والمفروض أن تكون الأجرة نقوداً أو أشياء غير معنية الا بنوعها كما لو كانت جزءاً من المحصول.¹

غير أن عموم نص المادة 2/498 ق.م.ج، جعلت موطن المستأجر هو مكان الوفاء بالأجرة إذا كانت شيئاً معيناً بالذات أي شيئاً قيمياً، فان الوفاء بها يكون حسب القواعد العامة في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد ويتحقق هذا نادراً كما إذا كانت الأجرة الانتفاع بعقار معين، وفي حالة ما إذا لم يوفي المستأجر بالتزاماته بدفع الأجرة في الموعد المحدد أو صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بدفعها، فان على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر أما فيما يخص نفقات الوفاء بالأجرة تكون على عاتق المستأجر باعتباره المدين بها مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك وهذا ما أشارت إليه المادة 283 ق.م.ج.²

2- اثبات الوفاء بالأجرة:

يخضع إثبات دفع الأجرة للقواعد العامة في الإثبات، ويقع عبء الإثبات طبقاً للقواعد العامة على المستأجر فهو المدين بدين الأجرة فيجب أن يثبت دفع الأجرة كتابة متى كانت تفوق ألف دينار جزائري وهذا ما نصت عليه المادة 333 ق.م.ج.³

أي لا بد أن يثبت بوصل يدل على أن المستأجر دفعها، كما لا يمكنه الإثبات بالبينة فيما لا يجب اثباته بالكتابة إذا وجد مانع مادي أو أدبي يجول دون الحصول على الدليل الكتابي أو بسبب فقدان المستأجر دليله الكتابي إذا كان ذلك راجع الى سبب أجنبي خارج عن ارادته عملاً بالمادة 336 ق.م.ج، ومن باب التيسير على المستأجر قام المشرع بوضع قرينة في المادة 499 ق.م.ج التي تنص على أنه: "الوفاء بقسط من بدل

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 474.

²: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 176.

³: محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 72.

الايجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"، ومن خلال هاته المادة

يتضح لنا بأنه أثبت المستأجر دفع قسط يفترض فيه أنه دفع الأقساط السابقة وعلى المؤجر اثبات عكس هذه القرينة أي يجب عليه أن يثبت أن المستأجر لم يدفع الأقساط السابقة.

ولكل ما سبق ذكره في هذا الصدد نجد أن الأجرة تتقادم بانقضاء 5 سنوات من يوم استحقاقها باعتبارها حق دوري متحدد فاذا كانت الأجرة تدفع شهريا فتحسب الخمس سنوات بالنسبة لكل قسط على حدى من يوم استحقاقه، وإذا كانت واجبة الدفع دفعة واحدة فتحسب مدة التقادم بالنسبة لكل من يوم استحقاقها عملا بالمادة 1/309 ق.م.ج.

أما وإذا كان هناك سند محرر يثبت الحق في الأجرة، فلا يسقط الحق فيها في الحالة الا بانقضاء خمس عشرة سنة حسب المادة 2/313 ق.م.ج أما إذا صدر حكم يلزم المستأجر بدفعها، فان الأجرة لا تتقادم وفق المدد السابقة وانما تتقادم بمرور ثلاثين سنة تبدأ من يوم الحكم بها وهذا ما تضمنته المادة 344 إجراءات مدنية.¹

ثالثا: جزاء الاخلال بالوفاء بالأجرة.

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة جاز للمؤجر وفقا للقواعد العامة مطالبته بالتنفيذ العيني أي اجباره على دفع الأجرة، عن طريق اللجوء الى القضاء ويثبت لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجب له، اذ تنص المادة 164 ق.م.ج على أنه: "يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا"، ويمكن للمؤجر ان يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين وبيعها في المزاد العلني لاستيفاء حقة من ثمنها وهذا ما سنراه لاحقا، كما يستطيع المؤجر مطالبة المستأجر بالفسخ إذا أخل هذا الأخير بالتزامه بالوفاء بالأجرة وذلك بعد اعذار المستأجر وعدم استجابة هذا الأخير وللقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ اذ قد يرفض طلب الفسخ ويمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة فسخ قضائي المادة

¹ : محمدي فريدة، المرجع السابق ، ص72.

119 ق.م.ج، وقد يكون فسخ اتفاقي وهذا ما نصت عليه المادة 120 ق.م.ج، وذلك باتفاق المتعاقدين على أن الايجار يعتبر مفسوخا بحكم القانون بمجرد اخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة بدون حاجة الى حكم قضائي، ولكن مثل هذا الاتفاق لا يعني المؤجر من القيام بإعذار المستأجر¹، واذا علق عقد الايجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة، فإنه يتحقق عدم الدفع يزول عقد الايجار دون اعذار المستأجر، غير أن طبيعة عقد الايجار كونه من العقود الزمنية تجعل من اثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة، اذ لا يمكن إعادة المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها ذلك أنه ولو كان ذلك ممكنا بالنسبة للمؤجر بأن يرجع ما كان قد قدمه من أجرة عن المدة التي سرى لها العقد قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد حصله من انتفاع بالعين المؤجرة الى المؤجر، لذلك فإنه وفي عقد الايجار يترتب الشرط اثره من يوم تحققه و لا يرجع اثره الى الوراء²، وغني عن البيان أنه في كلا الحالتين، أي عند طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد يمكن للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد أصابه نتيجة عدم دفع المستأجر الأجرة أو بسبب تأخره في دفعها، وللقاضي السلطة في تقدير قيمة التعويض بقدر ما يجبر الضرر الذي أصاب المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 119 والمادة 175 ق.م.ج، ويمكن للمتعاقدين وفقا للقواعد العامة أن يضمنا عقد الايجار شرطا جزائيا، وذلك بأن يحددا مقدما قيمة التعويض التي يدفعه المستأجر عند عدم وفائه بالأجرة وهذا حسب نص المادة 183 ق.م.ج.³

الفرع الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة

ان المشرع الجزائري أنشأ ضمانات قانونية خاصة لمصلحة مؤجر العقار لكي يكفل حقوقه في الحصول على بدل الايجار بالإضافة الى ضمانات أخرى قد يتفق عليها طرفا العقد للوفاء ببديل الايجار وغيره من التكاليف التي يتحملها المستأجر وتتمثل هذه الضمانات فيما يلي:

¹: محمدي فريدة، المرجع السابق، ص72.

²: هلال شعوة، المرجع السابق، ص180.

³: محمدي فريدة، المرجع السابق، ص74.

أولاً: إلزام المستأجر بتقديم الكفالة.

تنص المادة 500 من ق.م.ج على ما يلي: "يمكن لأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الايجار والتكاليف"، والكفالة هي عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام اذا لم يفي به المدين و هذا ما جاءت به نص المادة 644 ق.م.ج، و الكفالة نوعان: اما كفالة شخصية أو كفالة عينية، فالكفالة الشخصية هي عقد يلتزم بمقتضاه الكفيل أن يوفي بالالتزام الى الدائن اذا لم يفي به المدين، أما الكفالة العينية هي تقديم الكفيل عينيا ما اما عقار أو منقول ضمانا بالدين، وعليه قد تكون الكفالة عبارة عن مبلغ نقدي¹، ولا يكون المستأجر ملزما بتقديمها في جميع الأحوال، وانما يترك الأمر الى حرية الأطراف، غير أن المشرع وبالنسبة للإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري الخاضعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93، ألزم المستأجر بمقتضى مرسومه التنفيذي المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار في المادة 5 منه بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الايجار وتتمثل هذه الكفالة في مبلغ نقدي يسترده المستأجر عندما يغادر العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات والإصلاحات المحتملة.²

ثانياً: امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

تنص الفقرة الأولى من المادة 995 من القانون المدني على أنه: "يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الايجار ان قلت عن ذلك وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي".

انطلاقاً من نص هذه الفقرة يثبت لمؤجر العقارات كالمباني والأراضي الزراعية حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، ويضمن حق امتياز استيفاء المؤجر للبدل المستحق لمدة سنتين أو لمدة الايجار ان قلت مدته عن السنتين فضلاً عن ذلك

¹: محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري التأمينات الشخصية والعينية، القسم الأول عقد الكفالة، الطبعة الأولى، دارالهدى عين مليلة، الجزائر، سنة 2010 ص 13.

² المادة 5 من المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 الجريدة الرسمية، العدد 17.

يضمن للمؤجر كل حق آخر ترتب له عن عقد الايجار، كالحق في التعويض بسبب اخلال المستأجر بإحدى التزاماته.¹

يرد حق الامتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من المنقولات المملوكة لزوجـة هذا الأخير أو للغير طالما كان المؤجر لا يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق لهذا الغير عليها طبقا للفقرة الثانية من المادة 995 من ق.م.ج، أما اذا لم يشترط ذلك فان حق امتياز يثبت للمؤجر متى اشترط هذا الأخير صراحة عدم التأجير الفرعي، أما اذا لم يشترط ذلك فان حق الامتياز لا يثبت له الا بقدر المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي طبقا للفقرة الثالثة من المادة السالفة الذكر.

ويبقى هذا الحق قائما على الأموال المثقلة به، والتي قد تخرج من العين المؤجرة دون قبول من المؤجر أو دون علمه حتى ولو لم يبق في العين ما يكفي لضمان حقه في بدل الايجار والحقوق الأخرى، وفي هذه الحالة لا يؤثر بقاء حق الامتياز على حق الغير الذي انتقلت اليه الأموال بحسن النية، ويستمر هذا الحق قائما لمدة ثلاث سنوات اذا قام المؤجر بتوقيع حجز استحقاق في الأجل القانوني طبقا للفقرة الخامسة من المادة 995 من القانون المدني

يخول حق الامتياز للمؤجر التقدم على الدائنين العاديين العاديين في استيفاء بدل الايجار، فاذا كانت العين المؤجرة منزلا وقع حقه على الأثاث الموجودة فيه، واذا كانت مصنعا وقع على منتجات المصنع والاته.....الخ²، ورغم أن حق الامتياز يمنح صاحبه حق التقدم والتتبع غير أنه يتأثر بقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"، فاذا كان للمؤجر حق امتياز على منقولات العين المؤجرة ثم حازها شخص آخر بسند صحيح وبحسن النية، فان الحيازة عندئذ من شأنها أن تطهر هذه المنقولات من حق الامتياز.³

¹ :أحمد شرف الدين، عقد الايجار في القانون المدني وقوانين ايجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013، ص237.

² : جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص100

³ : محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص306

ثانيا: حبس المؤجر لمنقولات العين المؤجرة.

تطرق الفقرة الأولى من المادة 501 من القانون المدني الى هذا الحق بقولها: " يحق للمؤجر ضمانا لحقوقة الناشئة عن الايجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر".

لضمان حق المؤجر في البديل أجاز له المشرع في نص هذه الفقرة أن يحبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة حتى ولو كانت مملوكة لغير المستأجر بشرط أن لا يتجاوز في حبسه حدود الامتياز المقرر قانونا وهو ضمان البديل لمدة سنتين فضلا عن ذلك يجب أن يرد الحبس على المنقولات القابلة للحجز مادامت مثقلة بامتياز المؤجر.¹

وتعرضت المادة 501 فقرة ثانية من القانون المدني الجزائري الى حالة اخراج المنقولات من العين بقولها " يجوز 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".

انطلاقا من نص هذه الفقرة يحق للمؤجر أن يعترض على خروج المنقولات من العين المؤجرة، فذا أخرجت على الرغم من معارضته أو بدون علمه أمكن له استردادها مكن تحت يد الحائز الذي انتقلت اليه حتى ولو كان هذا الأخير حسن النية، ويجب على المؤجر أن يطالب بالاسترداد في أجل ثلاثون يوما من تاريخ علمه بخروج هذه المنقولات، ويسقط الحق في الاسترداد بمضي مدة سنة ابتداء من هذا التاريخ طبقا للفقرة الثانية من المادة 202 من القانون المدني ، ويرى بعض الفقهاء أن قيام المؤجر باسترداد المنقولات من حائزها حست النية لا يحول دون مطالبة هذا الأخير بحقوقه.²

يلاحظ أن المادة 501 المعدلة لم تشترط لقيام المؤجر بالحبس أن تكون حقوقه ثابتة،انما اكتفت بأن يكون عقد الايجار مصدرا لهذه الحقوق على خلاف ما كانت عليه المادة قبل التعديل.

¹: عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص259.

²: هلال شعوة، المرجع السابق، ص184.183.

ورد على حق المؤجر في الحبس أو على حقه في استرداد ما أخرج منها استثناءات نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 501 من القانون المدني بقولها: "ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي أبقيت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي ببديل الايجار"، وطبقا لنص هذه الفقرة لا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو الاسترداد في الحالات التالية :

1- إذا كان اخراج المنقولات الموجودة في العين المؤجرة تقتضيه حرفة المستأجر كأن تكون هذه المنقولات بضائع معدة للبيع.

2- إذا كانت المنقولات التي أبقيت في العين المؤجرة أو تلك التي أخرجت وطلب المؤجر استردادها كافية للوفاء ببديل الايجار.¹

3- إذا كانت المنقولات التي أبقيت في العين المؤجر استردادها كافية للوفاء ببديل الايجار.

يلاحظ أن الصياغة التي جاءت بها المادة 501 المعدلة قد أزلت من نوع الضبابية خاصة في استعمال المشرع لمصطلح المنقولات بصدد الحبس والاسترداد على خلاف ما كانت عليه المادة قبل التعديل، حيث كان المشرع يستعمل مصطلح الأشياء تارة و مصطلح المنقولات تارة أخرى، ولقد تدارك المشرع ذلك ووحد المصطلحات، لأن مصطلح الأشياء قد يحمل أكثر من معنى.²

ثالثا: الحجز التحفظي لمنقولات العين المؤجرة.

يحق للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة في العين المؤجرة، والتي له حق امتياز عليها سواء عادت ملكيتها للمستأجر أو لزوجته أو

¹: محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، (البيع، التأمين "الضمان"، الايجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص902

²: محمدي فريدة، محاضرات في عقد الايجار وفقا للقانون 05/07، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2008-2009، ص 16

حتى لغيره، والدافع الى هذا الاجراء هو خشية المؤجر من تصرف المستأجر في هذه المنقولات ونقلها الى حائز حسن النية مما يحول دون استرجاعه لها.¹

لم ينص المشرع في القانون المدني على هذا الاجراء، غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 تطرق الى ذلك في المادتين 653 و654 منه، والتي تجيز لمؤجر المباني لمؤجر المباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين أن يحجز تحفظيا على منقولات مستأجره والمزروعات والأثاث و الثمار الموجودة في الأراضي المؤجرة على التوالي قصد استيفاء للبدل المستحق عن ايجارها، أما المادة 655 منه فهي تجيز للمؤجر أن يوقع حجزا تحفظيا على المنقولات المثقلة بامتياز قانونا والموجودة بالمبنى أو المزرعة اذا تم إخراجها من مكانها بدون رضاه، ويراعى في توقيعه عدم مرور ستون يوما على تاريخ إخراجها.

ان الضمانات التي قررها المشرع في هذا المجال من شأنها تمكين المؤجر من استيفاء البدل المستحق، لكن اذا أخل المستأجر بالوفاء به فإنه يتعرض للجزاء القانونية.²

المطلب الثاني: الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له

عقد الايجار من العقود الواردة على المنفعة، فهو لا يخول للمستأجر الا الانتفاع بالعين المؤجرة مدة من الزمن، ثم اعادتها الى المؤجر، فلا يملك المستأجر الحرية في استعمال العين المؤجرة كيفما يشاء، وانما يجب عليه أن يستعملها وفق ماتم عليه في العقد، أو وفق ما أعدت له بحكم طبيعتها، وعليه أيضا أن ينتفع بها بالحالة التي عليها و أن يمتنع عن احداث تغييرات فيها، والا عد مخلا بالتزاماته وعرض نفسه للجزاء القانونية، وعليه يمكن تقسيم هذا المطلب كما يلي:

¹: محمدي فريدة، المرجع السابق، ص70

² : سيار عز الدين، حساين سامية، (التعرض الموجب للضمان في عقد الايجار-دراسة على ضوء القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني-)، منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، العدد السابع عشر، 2006 ص265

الفرع الأول: كيفية استعمال العين المؤجرة.

تنص المادة 490 من القانون المدني على أنه "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما أعدت له".

من خلال هذا النص يتبين أنه على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، فإذا لم يذكر المتعاقدان الوجه الذي يتم عليه استعمالها، التزم المستأجر أن يستعملها حسب الغرض الذي أعدت العين من أجله.¹

أولاً: استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

قد يكون استعمال العين المؤجرة مبنا في العقد، كأن ينص صراحة على أن المنزل قد أجر للسكن أو لإلقاء دروس خصوصية، أو أن العين قد أجزت لتستعمل مقهى أو مطعماً أو لكي يمارس فيها حرفة، ففي هذه الحالة يجب اتباع نص العقد²، فإذا وضح فيه وجه الاستعمال صراحة، لم يجز للمستأجر أن يحيد عنه إلى وجه آخر، كما يجوز للمتعاقدين أن يفصلاً أكثر في نوع النشاط الذي سيمارسه المستأجر، فإذا وضح فيه وجه الاستعمال صراحة، لم يجز للمستأجر أن يحيد عنه إلى وجه آخر، كما يجوز للمتعاقدين أن يفصلاً أكثر في نوع النشاط الذي سيمارسه المستأجر، فإذا عين نوع التجارة التي تباشر في العين المؤجرة، لم تجز مباشرة، تجارة غيرها فمثلاً لو اشترط المؤجر على المستأجر أن يمارس تجارة الألبسة فعليه أن يتبع هذا الشرط ويلتزم به وبالتالي لا يغير نوع التجارة.³

ولا يشترط أن يتضمن العقد شرط صريحاً بذلك بل يمكن للقاضي أن يستخلصه من خلال مفهوم العقد، ولقد ألزم المشرع المستأجر في عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 147.

²: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 517.

³: رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 517.

المتضمن نموذج عقد الايجار بأن يستعمل المستأجر العين المؤجرة وفقا للغرض المعد لها وإلا عد مخلا بالتزامه باستعمالها وفق ما تضمنته عقد الإيجار.¹

لكن لا يصح التشدد في مراعاة تطبيق هذا الغرض المخصوص، فالعرف قد يعدل فيها ويجيز لمن استأجر عينا لمباشرة تجارة معينة أن يضيف اليها تجارة أخرى، جرى العرف بإضافتها، كما لو كانت تشبه التجارة المشروطة، أو تعدن مكملاتها مادامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا التعديل، كذلك يكون المؤجر متعسفا في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة أخرى غير المشروطة في العقد إذا ثبت أنه لم يلحق به أي ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة، غير أن هذا القول وإن كان يصلح وفق نصوص الايجار القديمة، فإنه لا يصلح في ظل الأحكام الجديدة، فبموجب التعديل الجديد للقانون المدني الصادر سنة 2007 أسقط المشرع جواز احداث المستأجر تغييرات مادية في العين المؤجرة واشترط اذن مكتوب من المؤجر لكي يقوم المستأجر بالتغييرات حتى وإن لم يلحق التغيير المحدث ضررا بالمؤجر فكانت نص 462 ق.م.ج، قبل التعديل تنص على أنه: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشئ أي ضرر للمؤجر"²

أما نص المادة 492 ق.م.ج، بعد التعديل فإنه يقض بما يلي: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر..."

ثانيا: استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له

إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد، التزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له حيث وخاصة إذا بينت هذه المهنة في العقد، والى ما كان الشيء مستعملا فيه من قبل، والى كيفية اعداد العين المؤجرة فقد تدل كيفية اعدادها على أنها تستعمل لغرض خاص كمقهى او مسرح أو غير ذلك، والى ما نشر عنه الإعلانات قبل الايجار، والى المكان الموجودة به العين المؤجرة، والى العرف والعادات المحلية وقاضي الموضوع

¹: المادة 6 من المرسوم التنفيذي 69/94 المرجع السابق.

²: المادة 462 من الأمر 58-75 المرجع السابق.

هو الذي يبين ويحدد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة إذا لم يدرج في العقد شرط أن يبين كيفية الاستعمال فيستطيع معرفة الغرض من خلال طبيعة العين¹.

لا يجوز ترك العين المؤجرة دون استعمال، فإذا كان استعمال العين هو طريق المستأجر إلى الإنتفاع بها وتحقيق الغرض من الإيجار، فهو أيضا في مصلحة المؤجر، حتى لا تترك العين دون إشراف أو عناية، ولذلك فإن المستأجر مسؤولا عن الأضرار التي تصيب المؤجر نتيجة تركه للعين².

كأن تصاب العين بضرر كحاجة العين الى ترميمات تأجيرية فلا تجد من يقوم بها مما قد يسرع في اهتلاكها أو حاجتها إلى ترميمات مستعجلة فلا يتمكن المؤجر من القيام بها لعدم إخطار المستأجر له، مما قد يؤدي الى هلاكها كلياً أو جزئياً كما أن عدم استعمال العين وتركها ينقص من قيمتها الايجارية بطريقة غير مباشرة، ولكن المستأجر غير ملزم بالسكن في المنزل طول السنة، فقد يسكن في المنزل صيفا فقط أو شتاء فقط³.

ولكل ما سبق في هذا الصدد أنه في حالة ما أثبت اخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، أو حسب ماتم الاتفاق عليه في العقد، أو تركها دون استعمال دون مبرر، يتعرض المستأجر الى جزاء نتيجة اخلاله بالتزامه تجاه العين المؤجرة والجزاء يتمثل في مطالبة المؤجر من المستأجر التنفيذ العيني أي المطالبة باستعمال العين المؤجرة بعناية الرجل العادي وفقا لما تم الاتفاق عليه أو وفقا لطبيعة العين وللقاضي أن يمنحه مهلة لتنفيذ التزامه كما يمكنه أن يطالب بالفسخ إذا لحقه ضررا جسيما من سوء استعمال المستأجر للعين، وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ، وفي جميع الحالات يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض أيضا إذا لحقه ضررا من جراء اخلال المستأجر بالتزامه⁴.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، المرجع السابق، ص 520.

² سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 231.

³ المرجع نفسه، ص 231.

⁴ محمدي فريدة ، المرجع السابق، ص 151.

ثالثا: عدم 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 الاضرار بها.

فاذا 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 والمؤجر على حد سواء من أضرار نتيجة هذا الترك، فاذا كانت العين المؤجرة مسكنا وجب استعمالها أو على الأقل فتحها من أجل تنظيفها وتهويتها لتفادي ما قد يصيبها خسائر نتيجة عدم استعمالها أو الاعتداء عليها من قبل الغير في بعض اجزائها كالأسوار والأبواب و النوافذ وغيرها، وإذا كانت العين المؤجرة ارضا زراعية يجب على المستأجر زراعتها والا كان مسئولا عما قد يصيبها من ضرر نتيجة تركها دون زراعة مما يفقد التربة خصوبتها أو ان تغزوها الأعشاب الضارة، كما لا يجوز لمن استأجر محلا تجاريا يعرف عن العمل فيه بل يجب عليه مداومة ممارسة

النشاط التجاري المزمع ممارسته والا كان مسئولا عن تلاشي سمعته التجارية ونفور العملاء منه¹، كما انه من غير الممكن تغيير الاسم التجاري للمحل مع امكانية اضافة اسم جديد عليه ان كان ذلك لا يلحق ضررا بالعين المؤجرة وبالمؤجر.

ويمكن للمستأجر اقتصر على استئجار المكان دون المحل التجاري ثم تولى انشاء المتجر فيه بنفسه فله التصرف فيه كما يشاء لان ملكيتها ترجع اليه، كذلك الحال لمن استأجر مصنعا يجب عليه ان يوقف العمل فيه والا كان مسئولا عن تلف الآلات وفساد المواد المستعملة في عملية الإنتاج وانصراف العملاء وغيرها من الاثار السلبية التي قد تترتب عن توقيف المصنع.

¹ زروقي خديجة، التزامات المستأجر في ايجار العقارات و المنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير، جامعة وهران، سنة

لا يشترط ان يستعمل المستأجر العين المؤجرة بنفسه وانما يجوز له تفويض ذلك الى شخص اخر ينوب عنه او وكيل او أحد افراد عائلته إذا كان العقد المبرم لا يمنع من ذلك، فمن استأجر محلا تجاريا ليس بالضرورة ان يباشر التجارة بنفسه بل يجوز له ان يوكل ذلك الى غيره.

غير أنه واستثناء يجوز ترك العين المؤجرة دون استعمال إذا ورد اتفاق في العقد مفاده ان المستأجر يمكن له تركها دون استعمال، او ان عدم الاستعمال مبرر بمرض مثلا أو قوه قاهرة كأيلولة المسكن للانهيان مثلا، كما انه اذا كانت طبيعة العين تبرر تركها لفترات زمنية دون استعمال كما لو كانت مصيفا او مشتى، فلا يكون ملزما باستعمالها في غير فصل الصيف او الشتاء او جرى العرف على غلق المحل لمدة معينة من اجل جرده وتهيئته لأعمال السنة التالية.

وفيما دون هذه الحالات يمنع على المستأجر ترك العي ن المؤجرة دون استعمال خلال انتقاعه بها فوجوبية استعمالها وعدم تركها دون استعمال يجد تبريره فيما قد يصيبها من اضرار كحاجة العين لإجراء ترميمات مستعجلة وعدم إمكانية اخطار المؤجر بها مما يعرضها للهلاك سواء الجزئي او الكلي نتيجة عدم القيام بها، كذلك من شأن عدم الاستعمال يؤدي الى خفض قيمتها كعزوف المستأجرين عن ايجارها ضنا منهم ان المستأجر مازال يشغلها او أنه هجرها لعيب يشوبها.¹

الفرع الثاني: الالتزام بعدم اجراء تغييرات على العين المؤجرة

تنص المادة 1/492 ق.م.ج ، على انه : " لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها الى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء."

¹: زروقي خديجة، التزامات المستأجر في ايجار العقارات و المنقولات، المرجع السابق، ص41

ومن خلال نص هاته المادة يتضح لنا ان المشرع لم يسمح للمستأجر بالقيام بأي تغييرات إلا بموافقة المؤجر عن طريق اذن مكتوب فإذا حدث تعبيراً بها يزم بإرجاعها الى الحالة التي كانت عليها ويعوض عن الضرر عند الإقتضاء .

اما إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة وزادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الايجار ان يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك¹.

لكن المشرع أجاز للمستأجر بالقيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية في سبيل الانتفاع بالعين المؤجرة على أكمل وجه، كأن يضع أجهزة توصيل المياه والكهرباء والغاز وما يشبه ذلك ولكن بشرط لا يهدد وضع هذه الأجهزة سلامة العقار وان لا تخالف الطريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها².

فاذا كانت الأصول الفنية تقتضي ابعاد انابيب الغاز عن اسلاك الكهرباء مسافة معينة، فيجب على المستأجر احترام ذلك وان كانت انابيب المياه والغاز توضح بشكل خارجي ولا يجوز تمريرها داخل الجدران التزم المستأجر بمراعات ذلك أيضا ويقع عبء اثبات مخالفة المستأجر للقواعد المعمول بها في هذا الشأن على المؤجر فاذا أثبتها هذا الأخير يقوم المستأجر بالتعويض عن الاضرار التي لحقت بالعين المؤجر، وإذا تدخل المؤجر لازما لذلك جاز للمستأجر ان يطالب منه هذا التدخل على ان يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف وتتضمن الفقرة الثانية من نص 493 بأنه إذا كان تدخل المؤجر ضروري لوضع هذه الأجهزة المسموح لها فانه يكون ملزم بمعاونة المستأجر ولا يجوز له الاعتراض على ذلك ولكن بموافقة من المؤجر والا يقوم المؤجر بمطالبة المستأجر برد العين الى الحالة التي كانت عليها وبالإضافة الى التعويض حسب نص المادة 493 ق.م.ج³.

¹محمدي فريدة، المرجع السابق، ص76.

²تنص المادة 493ق.م.ج على انه "يكون للمستأجر ان يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه و الكهرباء و الغاز و ما يشبه ذلك على شرط ان لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة ، القواعد المعمول بها أ الا اذا اثبت المؤجر ان وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار".

³ هلال شعوة، المرجع السابق، ص157.

المبحث الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وردها

يقتضي عقد الايجار خروج العين المؤجرة من حيازة مالکها أو من له حق تأجيرها أو انتقالها الى حيازة المستأجر طول مدة العقد حتى يتمكن هذا الأخير من الانتفاع على الوجه المبين في العقد، وهذا من شأنه أن يضع على عاتقه التزاما بالمحافظة على العين المؤجرة وأيضا من ضمن الالتزامات التي تكون عاتق على المستأجر هي الالتزام برد العين المؤجرة للمؤجر عند نهاية عقد الايجار وبكيفية صحيحة وعليه ستكون

دراسة هذا المبحث مقسمة الى مطلبين:

المطلب الأول: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة**المطلب الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة****المطلب الأول: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة**

بالرجوع الى المادة 495 ق.م.ج التي تحدد الشروط العامة للانتفاع بالعين المؤجرة، فإنه ينبغي على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي أن العقوبة التي تترتب على مخالفة التزام المستأجر باستغلال العين كرجل عادي تتغير حسب خطورة التعسف في الاستغلال، فاذا أصيبت العين المؤجرة بتلف أو هلاك يعد المستأجر مسؤولا عما يلحق المؤجر من أضرار ويتحمل تبعات ذلك¹، و من هنا وجب عليا دراسة مضمون الالتزام المستأجر بالمحافظ على العين المؤجرة في الفرع الأول ومسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة في الفرع الثاني:

¹حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص357.

الفرع الأول: مضمون التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

حتى يكون المستأجر قد وفى بواجب المحافظة على العين المؤجرة وجب عليه أن يقوم بعدة أعمال أهمها الاعتناء بالعين المؤجرة واجراءه بالترميمات التأجيرية واطار المؤجر بكل أمر يتطلب تدخله وهذا ما سنتطرق اليه كآلاتي:

أولاً: عناية المستأجر بالعين المؤجرة.

تنص المادة 1/495 من القانون المدني الجزائري على أنه " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي " .

لا يعد أن يكون هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة، إذ تنص المادة 172 من القانون المدني الجزائري أنه " في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإرادته أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه فان المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم " وبناء على هذين النصين اذن على المستأجر باعتباره المدين بهذا الالتزام أن يبذل في المحافظة على العين المؤجرة وملحقاتها العناية التي يبذلها الشخص العادي¹، فلا يطلب منه أن يكون شديد الحرص بل عليه أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه وان يبذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود وبهذا يكون قد نفذ التزامه، أي أن التزامه هنا هو التزام يبذل عناية لا يتحقق نتيجة، فلو كانت العين المؤجرة عبارة عن أرض زراعية وجب عليه أن يتولى تطهير السواقي أو انتزاع الأعشاب التي يمكن أن تؤثر ان وجدت في العين، وان كانت منزلاً وجب عليه عدم اهماله لها².

ولا تقتصر مسؤولية المستأجر عن الأفعال التي تصدر عنه فقط، بل تمتد لتشمل أفعال من كان تابعا له ممن سمح لهم بالإقامة في العين أو استعمالها كأفراد أسرته،

¹ :هلال شعوة، المرجع السابق،ص159

² :جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والايجار والمقولة ، الطبعة3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2014. ص252

والأصدقاء الضيوف والخدم والمستأجر من الباطن، وإذا كان المستأجر قد جاوز في استعماله للعين المؤجرة حدود الاستعمال المألوف من عدمه، فيكون لقاضي الموضوع معرفة ذلك وله أن يستعين في سبيل ذلك بطبعة العين، ما تم الاتفاق عليه في العقد وإلى ما جرى عليه العرف في استعمال ما يماثل الشيء المؤجر¹ وإذا لم يقيم المستأجر ببذل العناية اللازمة في المحافظة على العين المؤجرة وترتب على ذلك ضرر بالعين فإنه يحق للمؤجر أن يواجهه وفق ما تقتضيه القواعد العامة، أما أن يطالب العقد بفسخ العقد مع التعويض أو يطالب المستأجر بالتعويض أو أن يطالب المستأجر بإصلاح الضرر أي التنفيذ العيني متى كان ممكناً².

ثانياً: قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية.

تنص المادة 494 من القانون المدني الجزائري على أنه " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالايجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك " .

تضع هذه المادة التزاماً على عاتق المستأجر مفاده اجراء الترميمات الخاصة بالايجار والتي اصطلح الفقهاء على تسميتها بالترميمات التأجيرية تمييزاً لها عن الترميمات الضرورية، وسبب الزام المشرع المستأجر القيام بهذه الترميمات افتراض أن مصدرها يعود الى استعمال المستأجر أم من يتبعه للعين، بحكم اتصاله بالعين المؤجرة مدة الايجار وكذلك لبساطة هذه الترميمات عادة، غير أن المستأجر لا يلزم بإجراء كل الترميمات التأجير وانما يلتزم كما هو واضح في النص بما يكون قد جرى العمل به في شأنها ومعنى هذا ما جرى العرف على تحمل المستأجر به ومن ذلك، اصلاح زجاج النوافذ للمكسور أما الترميمات التي لم يجر العرف على أنه المستأجر هو من يقوم بها كطلاء العين المؤجرة وكذلك الترميمات التأجيرية التي تحتاجها الأجزاء المشتركة كالسلام والمصاعد فلا يلتزم المستأجر بها³.

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 308.

² جعفر محمد جواد الفضلي، المرجع السابق، ص 253.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 547.

ونلاحظ أن الترميمات التأجيرية وإن كانت التزاما يقع على عاتق المستأجر إلا أنه تكون على المؤجر وذلك قبل تسليمه العين المؤجرة للمستأجر، وذلك أنه ملزم بأن يسلمها في حالة صالحة للانتفاع ولا فرق في هذه الحالة بين الترميمات التأجيرية وغيرها، إذ يتولى المؤجر القيام بها جميعا.

أما بالنسبة للجزاء المترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام فإنه وفق القواعد العامة يحق للمستأجر أن يجبره على التنفيذ العيني بالقيام بهذه الترميمات دون انتظار انتهاء عقد الإيجار كما يجوز له أن يستأنن القضاء في القيام بها بنفسه على نفقة المستأجر أ يحق له أيضا أن يكالِب بفسخ عقد الإيجار ورغم أنه في الغالب لا يستجيب القاضي إلى طلبه، نظرا لأن عدم قيام المستأجر بها لا يلحق في العادة ضررا يستوجب الفسخ.

وللمؤجر أيضا وفي كل الأحوال المطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار بسبب عدم قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية أو تأخره في إجرائها¹.

ثالثا: ضرورة قيام المستأجر بإخطار المؤجر بما يستوجب تدخله:

تنص المادة 497 من القانون المدني الجزائري على أنه " يجب على المستأجر أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كان يحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر فيها عيب أو يقع اغتصاب أو يتعدى الغير بالتعرض أو الأضرار بها".

ومن خلال نص هاته المادة يتضح لنا أن المستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أن يصيبها بضرر أثناء مدة الإيجار فيما أن العين المؤجرة بحوزة المستأجر يعد عالما بكل ما من شأنه أن يهدد سلامتها، فمن واجبه أن يخطر المؤجر بكل الأمر يتطلب تدخل هذا الأخير، وعدم إخطار المؤجر يترتب عليه

¹ : عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 548.

هالك العين، وفي حالة ما اذا كان المؤجر عالما أو من المفروض أنه يعلم بأن سلامة العين بالهلاك أو التلف فالمستأجر هنا يعفى من مسؤولية اخطاره أي لا يلزم بتبليغه.¹

الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة.

يكون المستأجر مسؤولا عن أي تلف أو هلاك يلحق بالعين المؤجرة بشرط أن يكون هذا الهلاك سببه راجع إلى المستأجر بعدم المحافظة عليها كما يجب أن يكون أثناء مدة الانتفاع بالإيجار وقد يكون هلاك أو تلف العين المؤجرة بسبب الحريق كما قد يكون السبب في الهلاك أو تلف العين المؤجرة راجع لأسباب أخرى.²

أما فيما يخص التلف أو الهلاك الذي ينشأ عن الحريق فتعتبر مسؤولية المستأجر في هذا الصدد مسؤولية عن تحقيق نتيجة وإعفائه منها لابد عليه أن يثبت السبب الأجنبي ولا يستطيع المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه سلبيا، بإثبات أن الحريق لم يبدأ في العقاد المؤجر لو بل لابد عليه أن يثبت أن الحريق نتج عن سبب أجنبي محدد، وهذا ما تضمنته الفقرة الأولى من نص المادة 496 ق.م.ج حيث نصت على ما يلي:

" إن المستأجر مسؤول عن حريق إلا إذا ثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله".

ويعد السبب الأجنبي قوة قاهرة أو عيب في البناء أو خطأ المؤجر في عدم القيام بأعمال الصيانة.³

المطلب الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة.

عقد الايجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء لمدة معلومة، فمن الطبيعي أن يلتزم المستأجر أن يرد للمؤجر عند نهاية عقد الايجار بكيفية صحيحة وذلك

¹: زيوش مبروك، (نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري)، منشور بمجلة العلوم

الإنسانية، كلية الحقوق جامعة سطيف، الجزائر، العدد 28، سنة 2007، ص 235

²: محمد مرسي كمال باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الايجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2004، ص

79.

³ : www.tribunal.dz.com اطلع عليه بتاريخ 26 أبريل 2021 على الساعة 22:00

ما نص عليه المادة 502 من القانون المدني الجزائري " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الايجار فاذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الايجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر" ولكن تحديد نطاق هذا الالتزام يتطلب تحديد الحالة التي عليها التسليم وكيفيته ومكانه وزمانه، إضافة إلى الجزاء المترتب على الإخلال بهذا الالتزام هذا من جانب ومن جانب آخر لا بد علينا أن نعرف حكم المصروفات التي أنفقتها المستأجر على العين المؤجرة طيلة فترة الايجار¹.

وليه سنتناول هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: نطاق الالتزام برد العين المؤجرة

لمعرفة نطاق الالتزام برد العين المؤجرة وجب علينا التطرق الى النقاط الآتية:

أولاً: كيفية رد العين المؤجرة

تنص المادة 503 من القانون المدني الجزائري " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر محضر أو بيان وصفي بذلك.

إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه".

يتضح من النص أن المستأجر اذا ما انتهى عقد الايجار التزم برد كل ما تسلمها بمقتضى هذا العقد، فهو يلتزم برد العين المؤجرة التي تسلمها بالذات ولا يجوز له أن يرد شيئاً اخر غيرها ولو كان خيراً منها دون موافقة المؤجر كما يلزم برد العين المؤجرة كاملة

¹ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص303.

غير منقوصة فاذا لحقها عجز في المساحة أو نقص في المقدار مثلا كان مسؤولا عنه مالم يرجع ذلك الى سبب أجنبي ويتم الرد بالكيفية نفسها التي تم أما عن الحالة التي يجب أن ترد العين المؤجرة عليه فان المشرع بموجب المادة من القانون المدني ألزم المستأجر أن يردها بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم والتعرف على حالتها وقت التسليم وجب الرجوع الى المصدر أو البيان الوصفي الذي يتم بمقتضاه تسليم العين المؤجرة.¹

ثانيا: كيف، متى وأين رد العين المؤجرة.

1- كيف يكون الرد

يكون رد العين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن هذا الأخير من وضع يده عليها دون مانع، ويكفي أن يعلم المؤجر بذلك ولو لم يستول على العين استيلاء ماديا، وهذا هو الرد الفعلي من المستأجر للمؤجر يقابل التسليم الفعلي فرد المنزل يكون بإخلائه مما عسى أن يكون فيه من أثاث للمستأجر ورد المفاتيح للمؤجر ورد الأرض الزراعية يكون بإخلائها مما عسى أن يكون فيها من الات ومواش وزراعة للمستأجر ووضعها تحت تصرف المؤجر ورد المنقول يكون غالبا بمناولته للمؤجر يدا بيد، وقد يحصل بتسليم المؤجر مفاتيح منزل أو مخزن أو صندوق أو أي مكان اخر يحتوي هذا المنقول وقد سبق أن وردنا تطبيقات مختلفة للتسليم الفعلي وهي تصلح أيضا أن تكون تطبيقات للرد الفعلي.

وقد يكون حكما كما في التسليم الحكمي، ويقوم مقام الفعلي، وللرد الحكمي، كما للتسليم الحكمي، صور ثلاث: (الصورة الأولى) أن تكون العين المؤجرة في حيازة المؤجر قبل نهاية الايجار كمستأجر من الباطن مثلا، ويظل كذلك حتى نهاية الايجار فيستمر في وضع يده كمالك لا كمستأجر فتتغير نيته في حيازته للعين وان كانت الحيازة المادية تبقى كمت كانت.

¹: رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص33.

(الصورة الثانية) أن تبقى العين المؤجرة في حيازة المستأجر بعد الايجار ولكن لا كمستأجر بل على سبيل العارية أو الوديعة مثلا، وبذلك يتم قيام المستأجر بالتزامه من رد العين كمستأجر، والرد هنا يكون ردا حكما ويبقى التزامه بردها كمستعير أو كمودع عنده.

(الصورة الثالثة) أن يؤجر المؤجر العين لمستأجر آخر بعد نهاية الايجار، ويسلم المستأجر الأول العين للمستأجر الثاني، فيعد قبض المستأجر الثاني للعين تسلما فعليا بالنسبة الى عقد الايجار الثاني، وردا حكما بالنسبة الى عقد الايجار الأول¹.

2- متى يكون الرد:

يكون الرد عند انتهاء الايجار، وتقضى بذلك صراحة المادة 590 من ق.م.ج، فقد رأيناها تقول: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار...." وينتهي الايجار بانقضاء المدة التي حددها المتعاقدان أو قام بتحديددها القانون، أو بأن يفسخ الايجار قبل انقضاء المدة، أو بأي سبب آخر من أسباب انتهاء الايجار.

ومع ذلك قد يستولى المؤجر على العين المؤجرة قبل انتهاء الايجار اذا هجرها المستأجر تاركا إياها بحيث يخشى عليها أو يخشى منها، وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يعد المؤجر مسؤولا عن استيلائه على العين قبل انتهاء الايجار، ولكن يجوز له أن يطالبه بتسليم العين مرة ثانية حتى يستوفى المنفعة في المدة الباقية، ما لم يطلب المؤجر فسخ الايجار لعدم قيام المستأجر بالتزامه من المحافظة على العين وتجب عليه المحكمة الى طلبه هذا.

وكما يجوز للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفى ما اشترط دفعه مقدما من الأجرة تطبيقا للمبادئ العامة في الحبس وفي الدفع بعدم التنفيذ، كذلك يجوز للمستأجر أن يحبس العين عند انتهاء الايجار فلا يردها حتى يستوفى ما ترتب في ذمة المؤجر من التزامات بموجب عقد الايجار، كالتعويض عن اخلال المؤجر بالتزامه من اجراء الترميمات الضرورية وكالتعويض عما استحدثته المستأجر في العين المؤجرة من بناء أو غراس أو

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، ص 608.

غير ذلك من التحسينات على الوجه الذي سنبينه فيما يلي، وكالتعويض الذي يستحقه المستأجر بسبب انتهاء الايجار قبل انقضاء مدته لبيع العين المؤجرة كما سنرى¹.

3- مكان ونفقات الرد:

إذا كان الشيء المؤجر عينا معينة بالذات وجب ردها في المكان الذي كانت موجودة فيه وقت نشوء الالتزام بالرد أي وقت إبرام عقد الايجار فاذا كانت عقارا وجب رده في مكان العقار وهذا بديهي.

وهذه الأحكام هي نفس الأحكام التي قررناها في تحديد مكان تسليم العين المؤجرة، فيسرى على مكان الرد ما يسرى على مكان التسليم.²

أما فيما يخص نفقات الرد فإنه لم يرد نص يبين من يتحمل مصروفات الرد، فوجب الرجوع الى القواعد العامة، وهذه تقضى بأن تكون نفقات الوفاء على المدين، الا اذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

والمدين بالرد هو المستأجر فهو الذي يتحمل ان مصروفات الرد، مالم يتفق المتعاقدان على غير ذلك، أما مصروفات تسلّم المؤجر للعين، بعد أن يضعها المستأجر تحت تصرفه ويخطره بذلك فهي على المؤجر إذ أن هذا التسلم التزام بذمته.³

ثالثا: جزاء اخلال المستأجر بالتزامه بالرد.

1- المطالبة بالتعويض.

إذا أخل المستأجر بالتزامه من رد العين، سواء كان ذلك بعد ردها أصلا، أو بالتأخر في ردها، أو بردها ناقصة، أو بردها تالفة أو هالكة أو بردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد أو بردها في غير المكان الذي يجب فيه الرد، أو بعدم استيفاء ما يجب للرد من إجراءات كأن أخلاها ولكنه لم يضعها تحت تصرف المؤجر على الوجه الذي بيناه، كان للمؤجر أن يطلب تعويضا عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء 6، ص 609

²: المرجع نفسه، ص 610.

³: <https://qawaneen.blogspot.com> اطلع عليه بتاريخ 30 أبريل على الساعة 23:00

على الوجه الذي يتطلبه القانون، هذا ما لم يثبت المستأجر أن عدم قيامه بالتزامه يرجع الى سبب أجنبي، فيما عدا حالة الهلاك أو التلف حيث يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد على الوجه الذي بيناه فيما تقدم .

ويقدر التعويض بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر طبقاً للقواعد العامة ففي حالة هلاك العين أو تلفها يقدر تعويض عن الهلاك أو التلف، وفي حالة رد العين ناقصة عن النقص وهكذا. وقد ورد نص خاص بحالة التأخر عن الرد ، اذ نصت المادة 590 ق.م كما رأينا على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار، فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما صاب المؤجر من ضرر" . فالتعويض عن التأخر في رد العين يتكون من شقين أجر المثل عن المدة التي تأخر فيها المستأجر عن رد العين، وقد يكون أعلى من الأجرة الفعلية أو أدنى منها، وهذا الأجر يدفع على سبيل التعويض فهو ليس بأجرة لها امتياز المؤجر وحقه في الحبس وحقه في توقيع الحجز التحفظي.¹

2-التنفيذ العيني.

ويجوز للمؤجر أن يطلب تنفيذ المستأجر لالتزامه عينا اذا كان ذلك ممكناً، كما اذا بقى المستأجر في العين بعد انتهاء الايجار ولم يردها، فللمؤجر أن يطلب الحكم بإخراج المستأجر قهراً اذا كان الايجار لم يتجدد تجدداً ضمناً، مع التعويض على الوجه الذي بيناه.

ويجوز للمؤجر أن يلجأ الى قاضي الأمور المستعجلة لطلب اخلاء العين وطرد المستأجر في هذه الحالة، ولكن قاضي الأمور المستعجلة غير مختص بالحكم بطرد المستأجر بصفة مستعجلة واخلاء العين اذا قام نزاع جدى في صحة الاخلاء لأن الأحكام التي تصدر من قاضي الأمور المستعجلة لا يجوز أن تمس أصل الدعوى.²

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 611

²: المرجع نفسه، ص 613

الفرع الثاني: حكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين

ان المصروفات التي ينفقها المستأجر على العين قد تكون ضرورية أو نافعة أو كمالية وسنتطرق لكل واحدة على حدى.

أولاً: المصاريف الضرورية.

ويقصد بالمصاريف الضرورية هي المصاريف التي ينفقها المستأجر من أجل حفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف، كالمصاريف التي ينفقها من أجل إعادة بناء الجدار الآيل للسقوط أو التي ينفقها من أجل تقوية أساس البناء وغير ذلك.¹

فالأصل أن المؤجر هو الذي يلتزم بإنفاقها من أجل صيانة العين المؤجرة، ولكن يجوز للمستأجر أن يقوم بها بدلاً عن المؤجر ثم يرجع بما أنفقته من مصروفات على المؤجر تطبيقاً للقواعد العامة² فإذا لم يرد المؤجر للمستأجر قيمتها فالمستأجر له الحق في المطالبة بها عند انتهاء عقد الإيجار وهذا ما تضمنته المادة 1/839 ق.م.ج،³ ولكن قبل أن يقوم بها المستأجر عليه أن يعذر المؤجر بالقيام بها بموجب محدد قضائي واتصافها بالاستعجال وهذا ما نصت عليه المادة 480 و 497 ق.م.ج

ثانياً: المصروفات النافعة

وهي التي تؤدي الى الزيادة في العين دون أن تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما أعدت له أي هي تلك التي يقصد من ورائها تحسين العين، والمشرع الجزائري فرق بين المصروفات التي يقوم المستأجر بإنفاقها بإذن المؤجر وبين تلك التي تكون بدون إذن المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 1/492 ق.م.ج.

أما فيما يخص التغييرات التي يحدثها المستأجر دون إذن من المؤجر يعد اخلالاً بالتزامه لأنه لم يستأذن من المؤجر، ومن المفروض أنه إذا كانت إزالة هاته التغييرات التي قام بها المستأجر تلحق ضرراً بالمؤجر أن يحكم المشرع بأحقية المؤجر في استيفائها دون

¹:محمدي فريدة، المرجع السابق،ص81.

²:علي هادي العبيدي، المرجع السابق،ص324.

³:عبد الرزاق أحمد السنهوري، الجزء6،المرجع السابق،615.

دفع أي تعويض¹ لأن المستأجر يعتبر سيء النية هنا لأنه لم يستأذن المؤجر عند أحداثها ولا يصح القول في هذه الحالة أن المؤجر قد أثرى على حساب المستأجر دون سبب لأن الاثراء هنا لم يكن بغير سبب وإنما سببه اخلال المستأجر بالتزاماته وعدم قدرته على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، وفي هذا الصدد ألغى المشرع المادة 504 من القانون المدني والتي كانت تنظم التحسينات النافعة التي تزيد من قيم العقار ويعود سبب الغاء لهاته المادة بأنه رأى فيها تكرار لما قضت به الأحكام العامة.²

ثالثاً: المصاريف الكمالية:

وهي التي ينفقها المستأجر في زخرفة العين وتزيينها كزخرفة أسقف الغرفة وتكسيه الحيطان باللورق أو تلوينها أو فرش الأرض بالشمع أو تغيير خشب الأرضية بخشب باركيه وزراعة الحديقة بما يستلزم ذلك من أسمدة وتقاوى وشجيرات، فهذه أيضاً تسرى في شأنها القواعد العامة، وتنص الفقرة الثالثة من المادة 980 من ق.م.ج في هذا الصدد على ما يأتي: "إذا كانت المصروفات الكمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها، ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى، إلا إذا اختار المالك أن يستبقها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة".

وقد قدمنا أن المؤجر لا يلتزم بهذه المصروفات، وأن المستأجر هو الذي يقوم بها إذا شاء ذلك، فإذا أنفق المستأجر شيئاً من هذه المصروفات الكمالية، فليس له عند رد العين إلى المؤجر بأي تعويض عنها، ولكن له أن ينزع المنشآت ويجوز أن يمنعه من نزعها إذا دفع له قيمتها مستحقة الإزالة.

وإذا وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر ما أنفقه من مصروفات ضرورية لحفظ العين أو وجب عليه أن يدفع له قيمة المنشآت الكمالية المستحقة الإزالة على الوجه الذي بيناه فإن له أن يطلب من القاضي أن يقرر ما يراه مناسباً للوفاء بهذا الالتزام، وللقاضي طبقاً للمادة 982 من ق.م.ج " أن يقضي بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة وللمالك أن يتحلل من هذا الالتزام إذا هو عجل مبلغاً يوازي قيمت هذه

¹: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 198.

²: المرجع نفسه، ص 198.

الأقساط مخصصا منها فوائدها بالسعر القانوني لغاية مواعيد استحقاقها". ويغلب في المصروفات الكمالية ألا تكون من الجسامة بحيث تبرر أن يتقدم المؤجر للقاضي بهذا الطلب.¹

¹: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 611.612

خلاصة الفصل الثاني

نستنتج من خلال هذا الفصل أن الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر تتمثل في التزاماته بدفع الأجرة وهذا ما يعد من الالتزامات الرئيسية ، والتي تعد ركنا في عقد الايجار كما يلتزم أيضا باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له ووفقا لطبيعتها بالإضافة الى التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الايجار وذلك بالاعتناء بها والمحافظة عليها مثلما يبذله الرجل العادي، وبعد انتهاء مدة الايجار يلزم برد العين المؤجرة للمؤجر بنفس الحالة التي كانت عليها وقت تسلمها.

الخاتمة

ان هذا البحث المتواضع الذي قمت من خلاله الإجابة على بعض الإشكالات واستنتجت أن عقد الايجار كغيره من العقود يرتب التزامات وحقوقا تقع على عائق طرفيه، وهذا ما شكل لنا دافع من أجل البحث ورفع الغموض الذي يشوب تفكيرنا.

ولعل أهم تعديل طرأ بموجب قانون 05-07 فيما يتعلق بحقوق المستأجر هو حق البقاء الذي كان المشرع الجزائري يكفله للمستأجر في ظل القانون المدني القديم لفئة معينة محددة قانونا تملك صلاحيات البقاء بالعين المؤجرة دون إمكانية طلب اخلائهم من طرف المؤجر صاحب العين أو من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة بكل الطرق، ولكن بموجب تعديل القانون المدني 05-07 الغى الحق في البقاء فأصبح لا يمكن التمسك به وأورد عليه استثناءات نص عليها المشرع في المادة 507 مكرر من هذا التعديل، حيث يبقى بموجب هذا التعديل الحق في البقاء ساري المفعول فيما يخص الإجراءات المبرمة قبل نفاذ المرسوم التشريعي 93-03 المتضمن النشاط العقاري الى حين مرور 10 سنوات من نفاذ قانون 2007، وأيضا يستفيد من حق البقاء الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون.

وأیضا من الحقوق التي يقرها القانون للمستأجر هو التصرف في حق الانتفاع اما بالتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن، ولكن هذا بعد أخذ اذن مكتوب من المؤجر.

أما فيما يخص التزامات المستأجر فهو ملزم بدفع حقوق الايجار كاملة و التي تعد ركنا في عقد الايجار و التزام شخصي وقد يكون بدل الايجار نقدا أو عملا معيننا يقوم به المستأجر، كما يلتزم أيضا المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له ووفقا لطبيعتها، بالإضافة الى التزامه بالمحافظة على العين أثناء مدة الايجار وذلك ببذل عناية الرجل المعتاد والمحافظة عليها، وبعد انتهاء مدة الايجار يلتزم برد العين المؤجرة بنفس الحالة التي كانت عليها وقت تسلمها.

ومن خلال ما سبق ذكره توصلنا الى جملة من النتائج في هذا الصدد هي:

- يتحمل المؤجر التزاما أساسيا يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويتفرع عن هذا الالتزام مجموعة من الالتزامات أولها الالتزام بتسليم هذه العين و ملحقاتها، الا أن اسقاط المشرع للملحقات بموجب التعديل لا يعني أن التسليم لا

يسري عليها انما هدفه من وراء ذلك هو تجنب التكرار طالما أحال عملية تسليم العين المؤجرة الى النصوص المنظمة لتسليم البيع.

استحدثت المشرع بعد التعديل اجراء جديدا يتمثل في تحرير محضر بالتسليم أو بيان وصفي يتضمن حالة العين المؤجرة عند تسليمها، وهذا ان دل على شيء انما يدل على ان المشرع قد حرص على أهمية اثبات حالة العين سواء بالنسبة للمؤجر أو للمستأجر تفاديا للمنازعات التي تثور عادة بهذا الخصوص.

- بالنسبة لجزء الاخلال بالالتزام بالتسليم فان التعديل كان غير جوهري لان المشرع لم يغير في أصل الموضوع، انما استبدل بعض المصطلحات كاستعماله لمصطلح "الاستعمال" بدل "الانتفاع" لأن مصطلح "الانتفاع" يعد أكثر اتساعا وينطوي على أكثر من التزام.

- تعتبر الطبيعة القانونية لكل من التنازل عن الايجار والايجار من الباطن هي الأساس الحقيقي للتمييز بين التصرفين

- أن المشرع الجزائري قد حقق التوازن العقدي بموجب القانون المدني 07-05 بين المؤجر باعتباره مالكا والمستأجر وفي المقابل قام بالقضاء على العديد من المشاكل التي قضى عليها هذا التعديل هو الحق في البقاء الذي هز ثقة المؤجرين، حيث أصبحوا لا يريدون ابرام عقد الايجار وذلك لان حق البقاء كان يشكل عائقا كبيرا للمؤجر بسبب عدم تمكنه من استرجاع مسكنه بعد انتهاء مدة الايجار، مما دفع المشرع الى الغاء هذا الحق وتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر.

من خلال هذه النتائج التي توصلنا اليها تبادرت في أذهاننا توصيات وهي:

- بداية يلاحظ أن التعديل قد ركز على استبدال المصطلحات والعبارات ، وان كان مهما في أحيان كثيرة الا أنه في بعض الأحيان كان هذا الاستبدال بلا جدوى، لذا نقترح لو يتم التركيز أكثر على جوهر الموضوع خدمة لمصالح المتعاقدين وعملا على استقرار العلاقة الايجارية.

- ضرورة النص صراحة على حقوق المستأجر بموجب نصوص قانونية وتنظيمها وإدراجها في قسم خاص بها.

- ذكر المشرع الجزائري ملحقات في القانون المدني، الا أنه لم ينص بنص صريح يحدد المقصود بالملحقات، وماهي الأشياء التي تدخل ضمن الملحقات، الأولى بالمشرع الجزائري تداركه وذلك بنص يحدد المقصود بالملحقات كما هو منصوص عليه في أغلب التشريعات الأخرى.

وبهذا نكون قد حاولنا قدر المستطاع الالمام بهذا الموضوع، لكن يبقى البحث حول هذا الموضوع محل استلهاام أدمغة المفكرين والباحثين في هذا المجال حول نقاط تحتاج التفصيل كالبحث في المنازعات المتعلقة بالمستأجر وغيرها.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

النصوص القانونية:

أ/ الأوامر و القوانين

- 1-الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1935 هـ الموافق ل26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 10-05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 .
- 2-الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي عام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد92 المؤرخة في 1975/11/18.
- 3- القانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، عدد31.

ب/المراسيم التشريعية:

- 1- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 07 رمضان 1413 هـ الموافق ل1 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد14، المؤرخة في 03 مارس 1993.

ت/ المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12 المؤرخة سنة1977.
- 2- المرسوم التنفيذي 94/69 المؤرخ في 7 شوال عام 1414 هـ الموافق ل19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93/03 الجريدة الرسمية، العدد17.

ثانيا: قائمة المراجع

أ/ الكتب باللغة العربية

- 1- أحمد شرف الدين، عقد الايجار في القانون المدني وقوانين ايجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013
- 2- أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة. ج1 (البيع، الايجار، الوكالة)، د.ط، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2007
- 3- أنور طلبة، عقد الايجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، د ط كلية الحقوق، الإسكندرية، سنة 1985م
- 4- جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والايجار والمقاولة الطبعة 3، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن، سنة 2014.
- 5- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة الطبعة 4، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
- 6- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة مزيدة منقحة ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة، سنة 2004.
- 7- نيب عبد السلام، عقد الايجار المدني، الطبعة الأولى، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.
- 8- رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة ، (البيع، المقايضة، الايجار)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010
- 9- زهدي يكن، تشرح قانون الموجبات والعقود ، الجزء التاسع ، القسم الثاني، دار الثقافة ، لبنان .
- 10- سمير عبد السيد تتاغو، عقد الايجار، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، سنة 1997، 1998.
- 11- عبد الرزاق السنهوري ، الوسي في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار والعارية ، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 1998.

- 12- علي الهادي العبيدي ، العقود المسماة البيع والايجار ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع،الأردن،سنة2005
- 13-عبد الحميد الشواربي،أحكام عقد الايجار ،د ط، منشأة المعارف الإسكندرية،مصر،2004
- 15-عباس العبودي ، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني،ط2 ، البيع والايجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2011
- 16-محمد حسن قاسم، القانون المدني،العقود المسماة،ط2،(البيع، التأمين"الضمان"،الايجار)،منشورات الحلبي الحقوقية،لبنان،2013
- 17-محمدي فريدة ، عقد الايجار، مطبوعة جامعة الجزائر ، كلية الحقوق،سنة2008-2009.
- 18- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الايجار ، الطبعة الأولى ، مصر ،سنة 2002.
- 19- محمد حسين منصور، أحكام عقد الايجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة2006
- 20- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري التأمينات الشخصية والعينية، القسم الأول عقد الكفالة ، الطبعة الأولى ، دار الهدى، عين مليلة،الجزائر، سنة 2010
- 21- محمد مرسي كمال باشا،شرح القانون المدني،العقود المسماة، عقد الايجار، منشأة المعارف،الإسكندرية،سنة2004
- 22- نبيل إبراهيم سعد ،العقود المسماة عقد الايجار ، منشأة المعارف،الإسكندرية،سنة2003
- 23- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور النشر والتوزيع،الجزائر،سنة2010 .

ب 1- الأطروحات:

1- حساين سامية عالج موضوع حق الايجار في القانون التجاري الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم التخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري معمري تيزي وزو، الجزائر، سنة 2013

2- مهرة فوزية عالج موضوع اثبات الايجار المدني، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الدفعة 15 للسنوات 2007/2004.

ب 2- المذكرات:

1- أسماء مكي، نظام ايجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2001

2- زروقي خديجة عالج موضوع التزامات المستأجر في ايجار العقارات والمنقولات، أطروحة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، الجزائر، 2013/2012.

ت/ المحاضرات:

- محمدي فريدة، محاضرات في عقد الايجار وفقا للقانون 05/07، ألقيت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2008-2009

ج/ المقالات:

1- زيوش مبروك، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري، منشور بمجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق جامعة سطيف، الجزائر، العدد 28، سنة 2007

2- سيار عز الدين، حساين سامية، التعرض الموجب للضمان في عقد الايجار-دراسة على ضوء القانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني- منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، العدد السابع العشر، 2006

الفهرس

الصفحة	المحتوى
6-1	مقدمة
07	الفصل الأول: حقوق المستأجر
08	المبحث الأول: الحق في استلام العين المؤجرة والانتفاع بها
08	المطلب الأول: الحق في استلام العين المؤجرة
08	الفرع الأول: مضمون الالتزام بالتسلم
11	الفرع الثاني: كيفية التسليم، زمانه ومكانه
15	المطلب الثاني: الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة
15	الفرع الأول: كيفية الانتفاع
16	الفرع الثاني: طبيعة حق الانتفاع للمستأجر
21	المبحث الثاني: الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الانتفاع
21	المطلب الأول: الحق في البقاء
22	الفرع الأول: الحق في البقاء قبل تعديل قانون 05-07
28	الفرع الثاني: الحق في البقاء بعد تعديل قانون 05-07
31	المطلب الثاني: تصرف المستأجر في حق الانتفاع
31	الفرع الأول: ماهية التنازل عن الايجار والايجار من الباطن
35	الفرع الثاني: أحكام التنازل عن الايجار والايجار من الباطن
39	الفرع الثالث: آثار التنازل عن الايجار والايجار من الباطن
45	خلاصة الفصل الأول :
46	الفصل الثاني: التزامات المستأجر
47	المبحث الأول: دفع الأجرة واستعمال العين المؤجرة وفقا لما أعدت له
47	المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة
47	الفرع الأول: مضمون الالتزام بدفع الأجرة
53	الفرع الثاني: ضمانات الوفاء بالأجرة

58	المطلب الثاني: الالتزام بعدم اجراء تغييرا على العين المؤجر
59	الفرع الأول: كيفية استعمال العين المؤجرة
63	الفرع الثاني: الالتزام بعدم اجراء تغييرا على العين المؤجرة
65	المبحث الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وردها
65	المطلب الأول: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة
66	الفرع الأول: مضمون التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة
69	الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة
69	المطلب الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة
70	الفرع الأول: نطاق الالتزام برد العين المؤجرة
75	الفرع الثاني: حكم المصروفات التي أنفقها المستأجر على العين
78	خلاصة الفصل الثاني
79	الخاتمة
82	قائمة المصادر والمراجع
86	الفهرس

ملخص الموضوع

ملخص الموضوع

يعالج موضوع المذكرة" المركز القانوني للمستأجر في التشريع الجزائري " حيث تطرقت الى أن عقد الايجار من العقود الخاصة الملزمة والأكثر تداولاً بين الأشخاص، كما أنه من أكثر العقود التي فيها المنازعات التي تحدث بين المؤجر والمستأجر ولذا فمن الضروري أن يوجد عقد لكي يلتزم كلا من المؤجر والمستأجر بما يتضمنه منعا لحدوث المنازعات . بحيث تعرضت لحقوق المستأجر في الفصل الأول مستهلة ذلك بالتطرق لحق في استعمال العين المؤجرة للانتفاع بها على الوجه المشروع وحسب طبيعة العين وتبعاً لاتفاقه مع المؤجرة وبمجرد انتهاء مدة الايجار ينتهي حق المستأجر للانتفاع بالعين وأيضاً تناولت الحق في البقاء وتصرف المستأجر في حق الانتفاع اما بالتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن . وبما أن عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين، فإننا خصصنا الفصل الثاني لدراسة التزامات المستأجر وذلك من خلال الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له، والالتزام بالمحافظة عليها وردها.

Summary:

The topic of the memorandum deals with "the legal status of the lessee in Algerian legislation," where it refers to the fact that the lease is one of the private contracts most binding and traded between persons. It is also one of the most frequent contracts in which disputes between the lessee and the lessee occur. It is therefore essential that there be a contract in order for both the lessee and the lessee to comply with its provisions in order to prevent disputes from occurring. The rights of the lessee were addressed in chapter I, taking into account the right to use the leased eye for legitimate use, depending on the nature of the eye and its agreement with the lessee. Once the lease expired, the tenant's right to use the eye expired. Since the lease is a contract binding on both sides, we have devoted chapter II to the study of the tenant's obligations through the obligation to use the leased eye as prepared, the obligation to preserve them and their return