



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن

## التزامات المستأجر في إيجار العقارات و المنقولات

تحت إشراف الأستاذ الدكتور :

من إعداد الطالبة :

زهدور سهلي

زرزقي مخلجة

أعضاء لجنة المناقشة :

الأستاذ الدكتور : العربي شحط عبد القادر.....أستاذ التعليم العالي ..... جامعة وهران .....رئيسا

الأستاذ الدكتور : زهدور سهلي.....أستاذ محاضر أ ..... جامعة وهران .....مشرفا

الأستاذة الدكتورة : ناصر فتيحة.....أستاذة التعليم العالي ..... جامعة وهران .....عضوا مناقشا

الأستاذ الدكتور : داودي إبراهيم .....أستاذ محاضر أ ..... جامعة وهران ..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2013/2012

## قائمة المختصرات

القانون المدني الجزائري = ق.م.ج

القانون التجاري الجزائري = ق.ت.ج

القانون البحري الجزائري = ق.ب.ج

قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري = ق.إ.م.إ.ج

قانون الأسرة الجزائري = ق.أ.ج

القانون المدني المصري = ق.م.م

قانون الإصلاح الزراعي المصري = ق.إ.ز.م

قانون إيجار الأماكن المصري = ق.إ.أ.م

قانون التجارة البحرية المصري = ق.ت.ب.م

القانون التجاري الفرنسي = ق.ت.ف

المجلة القضائية = م.ق

الجريدة الرسمية = ج.ر

المرسوم التشريعي = م.ت

الصفحة = ص

الفقرة = ف

المادة = م

## شكر وعرفان

بمناسبة انجاز هذا العمل المتواضع أتقدم بالشكر إلى كل من

شجعني وأخذ بيدي لمواصلة هذا الدرب

وأخص بالشكر

الأستاذ الفاضل الدكتور زهدور سهلي

الذي لم يبخل عليّ بالتوجيه والنصائح وتسديد الخطى

والى أعضاء لجنة المناقشة لتحملهم عناء قراءة هذه المذكرة وقبول مناقشتها دون

أن أنسى موظفي مكتبة كلية الحقوق وعمال الإدارة

إلى من ساعدني كثيرا ووفّر عليّ عناء البحث عن المراجع

الأستاذ المحامي منور سي بدر الدين

## الإهداء

إلى من غابت عن عيوني ولم تغب يوماً عن قلبي أمي التي لم  
تلدني رحمها الله

إلى مصدر ثقتي أخوالي ميلود، لعيد، قدور وعلى رأسهم رفيق دربي أحمد

إلى سندي وريحانة حياتي أختي فاطمة

إلى أمي العزيزة وجميع إخواني

إلى عائلة مسعودي، لطار ودحو

إلى أغلى اثنين

روميساء وياسين

## مقدمة:

يعتبر عقد الإيجار من العقود المهمة والأكثر تداولاً بين أشخاص القانون، لذلك أولته التشريعات أهمية خاصة لأنه يتعلق إما بمحل عمل المستأجر بالنظر إلى تطور وازدهار الأنشطة التجارية والحرفية مما زاد الإقبال عليه أو بمحل سكناه، وكلاهما من الأمور التي لا يمكن الاستغناء عنها، وهذا ما يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليه في معاملاتهم، ويجعل منازعات الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عدداً وانتشاراً، فالإيجار يعتبر المرآة العاكسة للتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وحتى الأخلاقية التي تحدث في المجتمع والتي تجسده الصراعات بين المؤجرين والمستأجرين، لأنه من المقومات العامة للطبقة العاملة في العصر الحاضر وهي الطبقة التي يقوم عليها صرخ البناء الاجتماعي والاقتصادي .

والإيجار من الناحية الاقتصادية هو وسيلة لاستثمار المؤجر ما لا يحتاجه من أملاكه وللحصول على منفعة ما يحتاجه من الأشياء التي لا يملكها إذا ما نظر إليه من ناحية المستأجر، فهو يعطي لكل من رأس المال الذي يملكه المؤجر والعمل الذي يمثله المستأجر نصيبه العادل، كما يمثل من الناحية الاجتماعية الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص طيلة مدة الإيجار المؤجرين الذين يمثلون قوة في رأس المال والمستأجرين الذين يمثلون قوة في العدد على تعارض مصالحهم، فهو يحقق التضامن الاجتماعي بينهم ومما يساعد على قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاقتصادية والاجتماعية فيعمل المشرع على جعل مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة حتى يسود السلام الاجتماعي بين طبقاته رأى أن العلاقة الإيجارية اختل توازنها وأن طبقة أعنتت الطبقة الأخرى .

نظراً إلى الأهمية والدور الفعال للإيجار في معاملات الأشخاص وتصرفاتهم تعددت وتنوعت تعريفاته، بهدف الاستقرار على تعريف يضبط حقوق وواجبات طرفيه ويحقق الحماية المرجوة منه، خاصة بتنوع وتشعب محله سواء كان عقاراً أو منقولاً وما أصبح يحضاه هذا الأخير من قيمة اقتصادية كبيرة بفضل تطور العلوم والتكنولوجيا مما جعلها تزاخم الثروة التقليدية التي يمثلها العقار.

فالإيجار هو العقد الذي يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم<sup>1</sup>، فهذا الإيجار ينصب على العقارات والمنقولات على حد سواء أما الإيجارات التجارية فقد حدد لها المشرع الإطار الذي يجب أن يكون فيه الإيجار تجارياً، وذلك بتحديد أحكامه على أنها تنصب على العقارات بشكل كبير على اعتبار أن العقار تعود ملكيته للمؤجر، بينما القاعدة التجارية تعود ملكيتها لمستأجر العقار، فكلما كان الغرض منه هو استغلال العين المؤجرة في نشاط تجاري أو حرفي أو صناعي كان الإيجار تجارياً<sup>2</sup>، إلا أنه يتم تطبيق القواعد العامة على الإيجار فيما لم يرد نص خاص به بالنسبة للإيجارات الخاضعة أو التي تحكمها نصوص خاصة<sup>3</sup>.

إن سبب اختياري لهذا الموضوع راجع في بداية الأمر إلى المكانة التي يحظى بها عقد الإيجار سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية، وأن جُلَّ العقود المسماة استفادت بقدر كاف من البحوث التي ساهمت في شرح النصوص المنظمة لها، أما الإيجار لم ينل الحصة الكافية رغم كثرة النصوص المنظمة له، وكذا اهتمام المشرع بإيجار العقارات وإهماله للمنقولات، وهذه التشريعات اهتمت بعموميات هذا العقد وأهملت جزئياته، وكذا للتعرف إن كانت التزامات المستأجر في إيجار العقارات هي نفسها في إيجار المنقولات وهل أن النصوص الخاصة جاءت بأحكام مختلفة عن تلك

---

1 \_ المادة 467 من الأمر 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 31 .

2 \_ التعديل الجديد للقانون التجاري بموجب الأمر 05-02 المؤرخ في 06 جوان 2005 في المادة 169 منه أدرج الحرفي والمؤسسة الحرفية، وهذا يتماشى مع التوجيه الاقتصادي والاجتماعي للدولة في الظروف الراهنة وانعكاسات الأزمة الاقتصادية على الاقتصاد .

3 \_ المشرع الفرنسي وللتفرقة بين إيجار العقارات والمنقولات، استعمل عبارة bail بالنسبة للعقارات، وعبارة location بالنسبة للمنقولات، وعرفته المادة 179 ق.م.ف على أنه عقد يلتزم به أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء مدة معينة، يلتزم هذا الأخير بدفعها، وإذا كان القانون الفرنسي ينص على إيجار المنقولات فإن المشرع الجزائري أهمل الاهتمام بهذا الجانب ليهتم بإيجار العقارات فحسب والسكنية منها دون الزراعية، وهذا راجع ربما إلى الظروف التاريخية التي صدر فيها القانون المدني .

المنصوص عليها في القانون المدني، وهل النصوص الخاصة قد غطت النقائص والثغرات التي أغفلتها القواعد العامة.

وإن أهداف بحثي هذا لا تعدوا أن تكون ككل أهداف بحث علمي والتي إذا ما روعي التسارع المضطر للحياة في عصر تكتنفه السرعة والمرونة في المعاملات أو في مجال تقنين المعاملات بين الأفراد هو الوقوف على مجمل النقاط المنظمة للالتزامات المستأجر في الإيجارات المدنية منها والتجارية في كل من إيجار العقارات والمنقولات وكذا الإيجارات المنظمة وفق نصوص خاصة، ومحاولة تبسيطها في نسق متكامل حتى يتسنى للقارئ والباحث التعرف على النقائص والثغرات التي تنطوي عليها هذه القواعد بالنظر إلى التسارع والتطور العلمي والتكنولوجي وعولمة المعرفة خاصة بظهور العقد الإلكتروني وتحقيقه لمتطلبات السرعة ومدا تأثير ذلك على العقود التوثيقية ومحاولة التشريعات القطرية إيجاد نسق يضمن لها البقاء في الساحة الدولية، ومن جهة أخرى الخروج فكرة ولو وجيزة عن مستقبل آثار عقد الإيجار من ناحية المستأجر وبشكل خاص في عقد إيجار العقارات والمنقولات بالنظر إلى التحديات التي تعترض المشرع الجزائري ضمن ما يعرف بعولمة التشريع ومراعاة خصوصية المجتمع ضمن قواعد العرف .

ويستمد بحثي أهميته من أهمية الموضوع الذي أعالجه وما تكتسبه هذه الإشكالية في حياتنا اليومية من أهمية بالغة في العلاقات الإيجارية على اعتبار أن عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً بين الأفراد بالإضافة إلى ما نلمسه في حياتنا اليومية من تعنت المستأجر على المؤجر والعكس صحيح على الرغم من أن الإرادة التشريعية حددت آثار هذا العقد محاولة تحديد معالمه عن طريق تحديد حقوق والتزامات كل طرف من طرفي هذا الأخير وذلك لتسهيل تنظيم العلاقات التعاقدية بين الأفراد وإزالة الغطاء الذي قد يلبس تطبيق القواعد العامة والخاصة على عقد الإيجار بصفة عامة وعلى التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات بصفة خاصة، ومن ثم فإن أهمية بحثي تتمثل في دراسة دقيقة لموقف التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة في تنظيم هذا الموضوع محل الدراسة.

لمعالجة هذا كله نحاول تقديم دراسة استقرائية تحليلية للنصوص والأحكام الواردة بالتزامات المستأجر سواء في الإيجارات المدنية أو التجارية معتمدين على الدراسة المقارنة كلما دعت الضرورة إلى ذلك كون أن القانون الجزائري يشترك في الكثير من المواطن مع القانونين المصري والفرنسي باعتبارهما أحد أهم المصادر التاريخية له وللوصول إلى ذلك تناولت الموضوع حسب خطة هي كالتالي حيث جاءت الدراسة مقسمة إلى فصلين مسبوقه بفصل تمهيدي ، تطرقت في الفصل التمهيدي إلى أحكام عقد الإيجار من خصائص وأركان وكذا إثباته، بهدف التعرف عليه والوقوف على ما تم تعديله أو استحداثه، وكذا ما تم إلغائه بموجب التعديل الجديد للقانون المدني والتجاري، وتناولت ترتيب الالتزامات حسب الترتيب الوارد في القانون المدني .

الفصل الأول جاء فيه دراسة وبحث التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق، والالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، أما الفصل الثاني تناولت فيه التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار في المبحث الأول والالتزام برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار بالتطرق إلى جزاء الإخلال بكل التزام من هذه الالتزامات.



## الفصل التمهيدي: أحكام عقد الإيجار.

إنه من غير الممكن معالجة هذه الإشكالية المتعلقة بالتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات دون التطرق إلى التعريف بهذا العقد خاصةً وأنه في الآونة الأخيرة عرف تعديلات كثيرة في العديد من التشريعات العربية منها والغربية تارة بالمراجعة والتعديل، وطورا بالتعزيز والإضافة، حيث سألج في المبحث الأول من هذا الفصل خصائص وأركان هذا العقد وكيفية إثباته في المواد المدنية والتجارية وكذا في الإجراءات التي تنظمها النصوص الخاصة .

أما المبحث الثاني عالجت فيه عقد الإيجار وفق القانون المدني الجديد بالنظر إلى ما طال هذا العقد من تعديلات في جُلّ نصوصه، ففي المطلب الأول ندرس حق البقاء وحق الاسترجاع في القانون المدني والتجاري قبل وبعد التعديل، أما المطلب الثاني خصصته إلى الشكلية بالنظر إلى الأهمية التي تعترتها و إلى كثرة النزاعات التي تنجر عنها.

## المبحث الأول: خصائص عقد الإيجار، أركانه وإثباته.

ينفرد عقد الإيجار بخصائص تميزه عن غيره من العقود، على الرغم من أنه يشترك مع جملة منها في خصائص أخرى، كما أن أركانه تعتبر الركيزة المتينة التي يقوم عليها ومن أجل التعرف على هذا النوع من العقود يجب البحث عن الخصائص التي تميزه وعن الأركان التي يقوم عليها، وكذا طريقة إثباته سواء في القانون المدني أو التجاري أو في التشريعات الخاصة .

### المطلب الأول: خصائص عقد الإيجار وأركانه.

#### الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار.

##### أولا : عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين وعقد معاوضة .

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين لأنه يولد التزامات متقابلة على عاتق طرفيه، فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة على أن يجري هذا الأخير الترميمات التأجيرية وغيرها من الالتزامات، كما أنه مدين في الوقت ذاته للمستأجر بأن يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا، وينتج عن هذا الوصف أن التزامات أحد طرفيه تعد سببا لالتزامات الطرف الآخر هذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو انقضاء انقضاء التزام المتعاقد سببا في بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد الآخر، وإذا ما امتنع أحدهما عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر أن يمتنع هو أيضا عن تنفيذ التزامه، كما يكون له الحق في طلب الفسخ لیتحلل من الالتزام الذي عليه قبل الطرف الآخر .

كما يعتبر عقد الإيجار من عقود المعاوضة ذلك لأن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطيه، إذ يحصل فيه المؤجر على أجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة ولا يمنع وصفه بأنه عقد معاوضة أن يكون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو انتفاع مؤقت حيث يقوم بردها إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار وهذا الوصف هو في الحقيقة ما يميز عقد الإيجار عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المعار دون عوض يقدمه هذا الأخير إلى المعير .

## ثانياً: عقد الإيجار من عقود المدة .

لما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري<sup>1</sup>، فإن عقد الإيجار من عقود المدة وهي العقود المستمرة في الزمان، إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً فنقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية كالأيوم والشهر والسنة، ومدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تجعل المؤجر مستحقاً للأجرة<sup>2</sup>، وأهمية الزمن فيه تتجلى أيضاً في حالة الفسخ إذ لا يكون له أثر رجعي ولا يمكن إرجاع المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، إذ لا يمكن تصور أن يعيد المستأجر للمؤجر المنفعة التي انتفع بها على المدة السابقة للفسخ وهذا الوصف أيضاً يميز الإيجار عن البيع ذلك أن التزامات البائع والمشتري فورية أما التزامات المؤجر والمستأجر فهي دورية متجددة التنفيذ<sup>3</sup> .

## ثالثاً: عقد الإيجار يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك.

عقد الإيجار يمنح للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية معينة، على أن يعيدها للمؤجر عند انتهاء تلك المدة، وهذا ما يجعل الأشياء القابلة للزوال والاستهلاك لا تصلح محلاً له كالمأكولات والنقود، وهذه الخاصية تميز عقد الإيجار عن القرض لأن المقترض لا يرد الشيء الذي اقترضه بعينه وإنما يرد مثله<sup>4</sup> .

غير أن هذا الوصف لا يمنع من أن تكون الأشياء الموجودة قابلة للاستهلاك بطبيعتها شريطة أن لا تكون نية المتعاقدان استعمالها على الوجه الذي يجعلها تَهْلِكُ، فمثلاً إذا استأجر أحد حلويات أو خضر أو فواكه بغرض عرضها في معرض أو بغرض الإشهار على أن يردها لصاحبها بعينها، بعد فوات مدة العرض أو الإشهار يكون العقد هنا إيجار الأشياء وليس بيعاً أو قرضاً لها لأن نية المتعاقدين وغايتهم من إبرام العقد هو انتفاع

---

1 \_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول والثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان 2000، ص 127 .

2 \_ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المعارف، الإسكندرية 2003، ص 14.

3 \_ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، دار جسور للنشر والتوزيع، ص 15 .

4 \_ نبيل أبو سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة 2000، ص 67.

المتعاقد بتلك الأشياء طيلة مدة ذلك العقد أو الإشهار على أن يردها عيناً لصاحبها فاتفق الطرفين جعل من هذه الأشياء غير قابلة للاستهلاك رغم طبيعته كذلك ( في طبيعتها قابلة للاستهلاك) وهذا يعتبر استثناء.

#### رابعاً: عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية .

لما كان عقد الإيجار من العقود التي تنشئ حقوقاً شخصية للمستأجر على العين المؤجرة ولا تمنحه حقوقاً عينية يترتب على ذلك اعتبار عقد الإيجار من عقود الإدارة وليس من عقود التصرف كما هو الحال في عقد البيع، وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار ليس من العقود التي تقوم على أساس الاعتبار الشخصي للمؤجر أو المستأجر والدليل على ذلك أن الإيجار لا ينتهي بموت أحد طرفيه<sup>1</sup> .

#### الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار.

لكي ينعقد الإيجار صحيحاً مرتباً لجميع آثاره القانونية، يجب أن تتوفر أركانه كباقي العقود وهي الرضا والمحل والسبب، بالإضافة إلى الشكلية التي يجب أن يفرغ فيهما الطرفان اتفاقهما والتي تعتبر من المستجدات التي استحدثها المشرع الجزائري في التعديل الجديد كما سيأتي بيانه لاحقاً.

#### أولاً: التراضي في عقد الإيجار.

يجب أن يتراضى الطرفان بأن يتبادلا التعبير عن إرادتهما، وأن تتطابق هاتين الإرادتين تطابقاً تاماً حول المسائل الأساسية في العقد، كما يجب أن تكون إرادة كل من المؤجر والمستأجر حرة غير معيبة بعيب من عيوب الإرادة التي تجعلها غير سليمة بالإضافة إلى وجوب توفر الأهلية اللازمة لإبرام هذا العقد بالنسبة لكلي طرفي العقد فعقد الإيجار لا ينفرد بقواعد خاصة في هذا المجال، وإنما يتم الرجوع إلى القواعد العامة لضبط هذه المسائل، غير أنه يختص بمسائل أخرى و التي تتمثل في:

1\_ علي الهادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006، ص 59 .

## 1 - الحق في الإيجار

### أ - الإيجار الصادر من المالك .

أ - 1 - إيجار مالك العين المؤجرة : يثبت الحق في الإيجار لمالك العين المؤجرة تطبيقاً للقاعدة التي تقول من يملك الكثير يملك القليل، فإن القانون منح لمالك الشيء سلطات واسعة أكثر من مجرد إيجاره إذ له أن يتصرف فيه واستغلاله<sup>1</sup>، وإيجار المالك هو الوضع الطبيعي والعادي لحرية الشخص في التصرف في أملاكه، إلا أن هذه الملكية قد يستجد عليها ظروف أو تكيف إلى وصف آخر مما يجعل هذا التصرف خاضع للظروف المستجدة كإيجار المالك تحت شرط فاسخ<sup>2</sup>، إذا قام المالك بتأجير ملكه لمدة تنتهي قبل تحقق الشرط اعتبرت ملكيته نهائية، لكن إذا حدث العكس وتحقق الشرط الفاسخ قبل انتهاء مدة الإيجار يجعل من ملكية المؤجر تزول بأثر رجعي، ويترتب على ذلك زوال جميع التصرفات التي أبرمها على الشيء الذي زالت ملكيته بتحقق الشرط الفاسخ.

غير أنه من المقرر قانوناً أن أعمال الإدارة التي تصدر من المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي تبقى نافذة في حق من آلت إليه الملكية بالفسخ (في حق المالك الجديد)<sup>3</sup> فرغم تحقق الشرط الفاسخ تبقى أعمال الإدارة الممارسة من قبل المالك الذي زالت ملكيته بسبب تحقق الشرط الفاسخ سارية المفعول، منتجة لآثارها شريطة ألا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات ما لم يقضى بخلاف ذلك<sup>4</sup> ولا يشترط في ذلك إلا أن يكون الإيجار

1\_ المادة 674 ق.م.ج .

2\_ يستوي في ذلك الشرط الواقف، فعقد الإيجار يكون معلق على شرط واقف وإذا ما تحقق الشرط الواقف اعتبر المؤجر مالكا بأثر رجعي، فيكون الإيجار نافذاً في حق المالك الجديد، فيكون له نفس الاحتكام كما في الإيجار المعلق على شرط فاسخ شريطة أن لا يمس هذا الإيجار بإيجار يكون قد صدر من مالك تحت شرط فاسخ (عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق) .

3\_ المادة 207 ف 2، ق.م.ج.

4\_ المادة 468 ق.م.ج .

ثابت التاريخ قبل تحقق الشرط الفاسخ، وأن يكون قد صدر دون غش<sup>1</sup> أو دون تواطؤ بين المؤجر والمستأجر على الإضرار بمن تؤول إليه الملكية.

أ\_ 2\_ إيجار البائع أو المشتري قبل شهر العقد : إن عقد البيع ينعقد بمجرد تطابق إيجاب وقبول كل من البائع والمشتري وينتج كل آثاره إلا نقل الملكية إذا كان الشيء المبيع عقارا، لأن الملكية لا تنتقل بمجرد البيع بل يجب أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر<sup>2</sup>، فبائع العقار يحتفظ بملكيته إلى أن يتم تسجيل البيع عند الموثق وشهره في المحافظة العقارية، بالمقابل لا يكون المشتري مالكا لهذا العقار في الفترة الممتدة ما بين البيع والشهر على اعتبار أنه آخر إجراء لنقل الملكية، وبناء على ذلك يجوز للبائع خلال هذه المدة أن يؤجر العقار إلى شخص آخر<sup>3</sup>، لكن في هذا الصدد نكون أمام إشكالية إلى من تعود أحقية تسلم العقار، يترتب على كون كل من المشتري والمستأجر لهما حق شخصي على العقار وليس حقا عينيا، فليس لأحدهما الأولوية على الآخر في تسلم العقار على أساس أسبقية العقد، وإنما تكون لأحدهما الأولوية في الأسبقية في وضع اليد.

1\_ على اعتبار أن الغش يبطل التصرفات، وأن المقصود بالغش أن يتجاوز هذا الإيجار المألوف في حدود الإدارة مما يسبب غبن فاحش للمستأجر، والمدة يجب إن لا تتعارض مع المدة المحددة بثلاث سنوات بصريح نص المادة 468، كما أنه لا يكفي للحديث عن غش وتواطؤ أن يكون المؤجر سيء النية، أي يكون عالما بأن ملكيته مهددة بالفسخ بل يجب أن يتجه قصده نحو الإضرار بمن تؤول إليه الملكية، وأن المستأجر متواطئ معه في ذلك، أي عالما بقصد المؤجر ومتفقا معه على ذلك، حيث أنه إذا كان المستأجر حسن النية، وكان الإيجار نافذا في حق من تؤول إليه الملكية حتى ولو كان المؤجر سيء النية وقصد الإضرار بهذا الأخير، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، فقرة 34 ص 43 هامش 3.

2\_ المادة 793 ق.م.ج.

3\_ ينفذ هذا العقد في حق المشتري متى سجل عقده، إذا كان للإيجار تاريخ ثابت قبل تاريخ تسجيل البيع، أما إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت قبل تسجيل العقد، أو كان تاريخه تاليا لهذا التسجيل فإن الإيجار لا ينفذ في حق المشتري سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، طبعة 2000، ص 142 .

أ\_3\_ إيجار الدائن المرتهن رهنا حيازيا<sup>1</sup> : للدائن المرتهن الحق في إدارة المال المرهون وتأجيريه، والسؤال الذي يطرح هنا ما هي المدة التي يستطيع أن يبرم فيها الدائن المرتهن عقد إيجار؟ هل هي المدة التي يجوز له فيها لمن له حق الإدارة أن يبرم لها عقد الإيجار<sup>2</sup>، أم يمكن له أن يؤجر طيلة مدة الرهن؟

يرى بعض الفقه أن للدائن المرتهن الحق في تأجير المال المرهون سواء كان عقارا أو منقولاً بمدة تفوق المدة التي حددها القانون لمن له حق الإدارة، ذلك لأن للدائن المرتهن حق أصيل في استغلال المال المرهون وهو ليس نائبا عن الراهن لأنه لو كان كذلك ما كان له أن يؤجر الشيء المرهون إلى الراهن نفسه<sup>3</sup>، غير أن الرأي الراجح فقها يرى عدم جواز إيجار دائن المرتهن المال المرهون لمدة تزيد عن ثلاث سنوات لأن له حق إدارة المال المرهون فقط مع إمكان تجديد الإيجار إذا لم ينقض الرهن بعد<sup>4</sup>.

أ\_4\_ إيجار المالك على الشيوع<sup>5</sup>: لقد كرس القانون حق الشركاء مجتمعين في إدارة المال الشائع، فلا يكون لأحد الشركاء التفرّد بإيجار كل المال الشائع أو جزء منه، غير أنه إذا قام أغلبية الشركاء الذين يملكون الأغلبية الأنصبة بإيجار المال الشائع فإن عقد الإيجار الذي أبرموه يكون صحيحا وملزما لأقليتهم، كما أن لهذه الأغلبية أن تختار مديرا يكون وكيلا عنها في إدارة المال الشائع، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض

---

1\_ عقد الرهن الحيازي يرتب حقا عينيا تبعا ويقضي وضع الشيء المرهون في حيازة الدائن المرتهن ضمانا للوفاء بالدين الذي في ذمة المدين الراهن، وفق ما تقضي به المادة 958 ف 1 ق.م.ج .

2\_ هي مدة أربعة (04) سنوات وفق ما نصت عليه المادة 468 من ق.م.ج .

3\_ المادة 967 ق.م.ج .

4\_ محمدي فريدة، عقد الإيجار، مطبوعة جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ص 11 .

5\_ عرفت المادة 713 من ق.م.ج الملكية الشائعة بأنها تملك اثنان فما فوق شيئا تكون حصة كل واحد منهما فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع، ويعتبر القانون أن حصصهم متساوية ما لم يقر الدليل على خلاف ذلك، ولما كانت حصة كل شريك غير مفرزة، فإن كل المال الشائع أو أي جزء منه لا ترجع ملكيته إلى شريك بعينه، وإنما يملكه مع غيره من الشركاء .

عليه عدّ أيضا وكيلا عنهم<sup>1</sup>، ويعد الإيجار الذي يبرمه صحيحا وناظرا في حق الآخرين غير أنه وفي كل الأحوال لا يجوز أن تتجاوز مدته ثلاث سنوات باعتباره من أعمال الإدارة.

أما إذا قام أحد الشركاء بتأجير بعض أو كل المال الشائع دون موافقة باقي الشركاء وكان هذا الشريك لا يملك أغلبية الأنصبة كان إيجاره صحيحا بينه وبين المستأجر غير أنه لا ينفذ في حق باقي الشركاء، لكن إذا أجر الشريك جزءا مفرزا يساوي حصته الشائعة علّق إيجاره على نتيجة القسمة، إذا وقعت تلك الحصة المفردة في نصيبه يكون الإيجار الذي أبرمه نافذا في حق البقية، أما إذا وقع الجزء المؤجر في غير نصيبه انتقل الإيجار إلى هذا الجزء تطبيقا لنظرية الحلول العيني<sup>2</sup>.

#### ب- الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن.

إن حق الانتفاع حق عيني يتميز عن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة الذي يعتبر حق شخصي، هذا الحق الذي يخول لصاحبه سلطة استعمال شيء مملوك للغير، فمن يملك حق الانتفاع يجوز له تأجير الشيء محل الحق، لأن عقد الإيجار ليس له مدة محددة غير المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائما باعتباره حق مؤقت لا دائم<sup>3</sup> فمثلا إذا كان حق الانتفاع مدته خمسة عشرة (15) سنة، استطاع المنتفع أن يؤجر العين لأي مدة شرط أن لا تتجاوز مدة خمسة عشرة سنة، فلا يكون نافذا في مواجهة مالك الرقبة إذا تجاوزت مدة الإيجار المتفق عليها لبقاء حق الانتفاع في الوقت ذاته يجب أن لا تتجاوز المدة حياة المنتفع، بمعنى أن الإيجار ينتهي بوفاة المنتفع لزوال، ذلك لزوال حق الانتفاع بالموت، على أنه إذا أقر مالك الرقبة الإيجار مقدما أو عند موت

1 \_ المادة 716 ق.م.ج .

2\_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 6، المرجع السابق 1998، ص 87.

3\_ هنا المنتفع لا يتقيد بمدة ثلاث سنوات لأنه عندما يقوم بالتأجير لا يفعل ذلك بموجب حق الإدارة الذي جاء به المشرع الجزائري في المادة 468 ، وإلا لما جاز له أن يزيد عن ثلاث سنوات فهو يستعمل حقه الأصلي في الانتفاع لأنه لا يدير العين نيابة عن الغير .



المنتفع<sup>1</sup> فإن العقد يبقى قائماً فيما تبقى من مدته، لكن ليس بين المستأجر وورثة المنتفع إلا أنه إذا كان حق الانتفاع محله أرضاً مزروعة استمر الإيجار إلى حين إدراك الزرع<sup>2</sup> على أن يدفع المنتفع أو ورثته أجره عن هذه المدة<sup>3</sup>، إلا أنه من يملك حق الاستعمال أو حق السكن ليس له أن يبرم إيجاراً ما لم ينص العقد المنشئ لحق الاستعمال أو السكن صراحة على إمكانية ذلك.

وبنتهي حق الاستعمال أو حق السكن بانقضاء هذين الحقين بقوة القانون<sup>4</sup> على اعتبار أن هذين الحقين يختلفان عن حق الانتفاع لأنهما لا يخولان لأصحابهما ما يخوله حق الانتفاع لصاحبه أي ليس لأصحابهما إلا استعمال ملك الغير دون استغلاله

---

1\_ صاحب حق الانتفاع يعتبر فضولي في المدة المتبقية بعد انتقال حق الانتفاع إلى مالك الرقبة، فإذا أقر مالك الرقبة الإيجار أصبح العقد سارياً بينه وبين المستأجر وهذا وفق ما نصت عليه المادة 560 ق.م.م، وما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد إيجار حق الانتفاع والتي نصها التالي: "ومن الحقوق العينية التي تؤجر حق الانتفاع. وينقضي الإيجار بانقضاء هذا الحق كما ينقضي بهلاك العين المؤجرة، إلا أن مالك الرقبة قد يجيز الإيجار عن المدة التي تلي انقضاء حق الانتفاع. فإذا لم يجز أمكنه أن يطلب من المستأجر الإخلاء بعد إعطائه الميعاد المنصوص عليه في المادة 761 من نفس القانون أو الميعاد المناسب لنقل المحصول، عن عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق، ص 35 .

2\_ يجب أن يؤخذ معنى كلمة الزرع على إطلاقه، أي بما في ذلك ثمار الأشجار، وهذا لاشتراكها في العلة مع الزرع كما أن النص الفرنسي للمادة 852 تختلف مفرداته عن النص العربي، فهو يستعمل كلمة نضج المحصول وهي الأصح .

3 \_ المادة 855 ق.م.ج .

4 \_ المشرع الجزائري في هذا الصدد استغنى عن النص القديم (المادة 469 ق.م.ج) استحدث أحكاماً مغايرة لما كانت عليه قبل التعديل وعضه بنص جديد (المادة 852 ق.م.ج )، على عكس المشرع المصري الذي احتفظ بنفس الأحكام السابقة التي تنص على تأجيل انقضاء الإيجار إلى حين نقل محصول السنة، فيصبح مالك الرقبة أيضاً هو مالك حق الانتفاع ويصبح عقد الإيجار سارياً بينه وبين المستأجر ( المادة 560 ق.م.م )، أما المشرع الجزائري فإنه يُنهي عقد الإيجار بقوة القانون بمجرد انقضاء حق الانتفاع، دون فسخ المجال لجني المحصول أو نقله من طرف المستأجر. غير أنه يمكن انتقاد هذا الأمر من جهتين، من جهة المستأجر لتعرضه إلى الخسارة التي قد تلحق به لعدم إمكانية جني محصول السنة بعد وفاة المنتفع الذي يترتب عليه إنهاء الإيجار بقوة القانون، ومن جهة أخرى يفسح المجال لصاحب حق الانتفاع أو ورثته في التعسف في استعمال حقهم في للإضرار بالمستأجر، كما يجوز للمنتفع أن يؤجر العين لمالك الرقبة نفسه، فإذا مات قبل انقضاء مدة الإيجار انتهى الإيجار باتحاد الذمة، إذ يجتمع عند المالك صفة المستأجر وصفة المؤجر معاً.

وإنما يكون لهما استعمال الشيء محل الحق أو سكنه استعمالاً محددًا بحاجة صاحب الحق وأسرته فقط دون أن يتعدى إلى غير ذلك<sup>1</sup>.

### ج \_ الإيجار الصادر عن النائب .

إذا كان الأصل أن مالك الشيء هو من له أحقية إدارة أمواله، إلا أنه قد يثبت هذا الحق لغير المالك لكن باسم و لحساب الموكل وذلك في عدة مواطن سواء كانت النيابة قانونية أو اتفاقية أو حتى قضائية، ولقد سوّت أحكام قانون الأسرة بين تصرفات الولي في أموال القاصر وبين تصرفات كل من الوصي المقدم والكافل في أموال من هم تحت ولايته وأعطتها نفس الحكم<sup>2</sup>.

وعليه بالنسبة للإيجار الصادر من أحد هؤلاء ينطبق عليه الأحكام الخاصة بإيجار الولي لمال من أموال من هم تحت ولايته فله إيجار أموال القاصر أو المحجور عليه لعيب أصاب إرادته، وأوجب القانون على الولي أن يتصرف فيها تصرف الرجل الحريص، وأن يحصل على إذن من القاضي في تصرفات معينة حددتها المادة 88 ق.أ.ج<sup>3</sup>، والتي من بينها إيجار الولي الذي تتجاوز مدته ثلاث سنوات.

1\_ المادة 469 ق.م.ج.

2\_ تنص المادة 95 من ق.أ.ج على أن للوصي نفس سلطة الولي في التصرف في أموال من هم تحت وصايته كما نصت المادة 100 من نفس القانون على أن المقدم يقوم مقام الوصي ويخضع لنفس الأحكام التي يخضع لها هذا الأخير، ونصت المادة 121 منه على أن الكفالة تخول للكافل الولاية القانونية .

3 \_ المادة 88 فقرة 1 من ق.أ.ج "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون حريصاً طبقاً لمقتضيات القانون العام..." إلا أنه يمكن انتقاد هذه المادة من وجهين، يتمثل الأول في أن استعمال عبارة القانون العام والتي لا يقصد بها القانون الإداري أو الدستوري وغيرها من فروع القانون العام والتي تكون الدولة فيها طرفاً وفق المعيار الشكلي أو الموضوعي، إنما يقصد بها الشريعة العامة هذا ما تؤكد به العبارة باللغة الفرنسية (Droit commun) أما الانتقاد الثاني يتمثل في اختلاف اللفظ في النص الفرنسي عنه في النص العربي ذلك أن هذا الأخير وظف كلمة (تصرف) في حين عبّر النص الفرنسي عن ذلك بكلمة (Gérer) والذي معناه (يدير) وهو المعنى الأصح .

## 2- الحق في الاستئجار.

الأصل أن يكون لكل شخص بإمكانه تنفيذ الالتزامات التي يربتها عقد الإيجار أن يكون مستأجرا، لكن لا يمكن الأخذ بهذه القاعدة على إطلاقها، لأن هناك أشخاص مستبعدين من هذه القاعدة وهناك ما يجعلهم غير قادرين على إبرام عقد الإيجار، فلا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أو لحساب شخص آخر<sup>1</sup>، بمعنى أن كل شخص وكل شخص آخر في إيجار عين لا يجوز للوكيل أن يستأجرها لنفسه دون ترخيص سابق من الموكل أو إقرار لاحق منه إلا أنه يمكن للنائب أن يتعاقد مع نفسه، إذا كانت أحكام أخرى من القانون تجيز ذلك أو أن أعراف التجارة أو دواعيها تقتضي مثل هذا التصرف و تجيزه .

بالنسبة للنياحة الشرعية، فإن المشرع يقر بأنه إذا تعارضت مصلحة الولي مع مصلحة القاصر، عين القاضي متصرفا آخر في أموال القاصر تلقائيا أو بناء على طلب ممن له مصلحة، وهذا الحكم ينسحب أيضا إلى الوصي والمقدم والكافل لأن المشرع أخضعها لنفس أحكام الوصي<sup>2</sup>، ولقد ثار خلاف فقهي حول استئجار المالك لشيء مؤجر تعود ملكيته في الأصل إليه، وهذا حين يحرم المالك من الانتفاع بما يملك لمدة معينة فذهب رأي من الفقه إلى عدم جواز أن يكون المالك مستأجرا لما يملكه ذلك أن المركز القانوني للمالك يتعارض مع مركز المستأجر، فإما أن يكون الشخص مالكا وإما أن يكون مستأجرا فلا يمكن أن يضم الوصفان مركزا قانونيا واحدا، غير أن الرأي الراجح في الفقه يرى أنه لا يجوز للمالك ذلك إذا حرم من الانتفاع بما يملك لسبب أو لظرف معينين كمالك الرقبة الذي لا يملك حق الانتفاع بها، والراهن في الرهن الحيازي، إذ يخرج الشيء المرهون من تحت يده وينتقل إلى حيازة الدائن المرتهن<sup>3</sup>.

1\_ المادة 77 ق م ج.

2\_ المادة 90 ق م ج.

3\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 80\_81 .

### 3- الأهلية في التعاقد .

أ\_ أهلية المؤجر: القاعدة أن الإيجار عمل من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف فيكفي أن يكون المؤجر متوفرا على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، ولما كان الإيجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر لأنه يقتضي خروج العين المؤجرة من يد المؤجر وانتقالها إلى المستأجر، فيجب على المؤجر أن يبلغ سن الرشد الذي اشترطه المشرع لإبرام التصرفات القانونية والمحددة بتسعة عشرة (19) سنة كاملة<sup>1</sup>، أما من كان مميزا ولم يبلغ سن الرشد فإن إيجاره قابلا للإبطال لمصلحته حيث تكون تصرفاته نافذة في حقه وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجارة الولي أو الوصي ورغم ذلك فإنه إذا أبرم ناقص الأهلية الذي يبلغ عمره ثمانية عشرة (18) سنة إيجارا وكان قد أذن له في إدارة أمواله، فإن إيجاره يقع صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية شريطة ألا تتجاوز مدته ثلاث سنوات على اعتبار أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة .

ب\_ أهلية المستأجر: يجب أن يكون المستأجر أهلا لمباشرة عملية الاستئجار بأن يبلغ سن الرشد، فإذا كان المستأجر ناقص الأهلية لصغر في السن أو كان سفيفا أو كان ذا غفلة، فلا يصح استئجاره ويكون قابلا للإبطال لمصلحته<sup>2</sup>، إلا إذا أجاز له الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل حينها يكون تصرفه صحيحا<sup>3</sup> .

1\_ المادة 40 ق.م.ج .

2\_ المادة 83 ق.م.ج .

3\_ هناك رأي فقهي يرى غير ذلك و يدعو إلى ضرورة البحث عن مصدر الأجرة التي يدفعها المستأجر، وللتعرف إذا ما كان الإيجار بالنسبة له من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، فكلما كانت الأجرة مدفوعة من رأس مال المستأجر كان استئجاره من أعمال التصرف الذي يكون فيها قابلا للإبطال لمصلحته بسبب نقص أهليته، أما إذا كانت الأجرة اقتطعا من الثمار التي يتحصل عليها من العين المؤجرة، فاستئجاره هنا يعد من أعمال الإدارة ويكون صحيح في حدود الثلاث سنوات، غير أن الأستاذ هلال شعوة يرى أنه لا يصح الأخذ بهذا الرأي الذي يميز بين الأجرة المدفوعة من رأس المال والأجرة المدفوعة من ثمار العين المؤجرة، لأنه وإن صح هذا على شيء يعطينا ثمارا، فإنه لا ينطبق على العقار أو المنقول الذي يدفع ثمننا مقابل حصوله على المبيع وبين المستأجر الذي يدفع أجرة مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر، بل على العكس يبدوا الضرر في فعل المستأجر أكبر منه في تصرف المشتري لأن المشتري على الأقل ينتقل إلى ذمته الشيء المشتري، أما المستأجر فإن انتفاعه لا يعد أن يكون مؤقتا بمدة زمنية معينة لذلك =

## ثانيا: محل عقد الإيجار.

إن موضوع عقد الإيجار هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها لأن محل هذا العقد هو الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على ذات العين، وبأخذ المحل في الإيجار طابعا مزدوجا، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة، وبالنسبة للمستأجر الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة، وتقاس المنفعة والمدة على السواء بمدة زمنية يسري فيها عقد الإيجار، ويدخل في تكوين محل العقد الشيء المؤجر ومدة الإيجار وسعره، وهذا الأخير سنترك معالجته إلى حينها، كما أننا سنتطرق إلى المحل في الشريعة العامة(القانون المدني) و كذا في القوانين الخاصة .

### 1 \_ الشيء المؤجر.

الإيجار يرد على العقارات و المنقولات، كما يرد على الحق سواء كان الحق عينياً شخصياً، كما يستوي أن يكون محل الإيجار شيئاً مادياً أو معنوياً، فيجب أن تتوفر في العين المؤجرة الشروط التي يجب أن تتوفر في محال العقود الأخرى وهي الشروط التي نصت عليها القواعد العامة، وعليه يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة، أو على الأقل قابلة للوجود، معينة أو قابلة للتعيين، ومشروعة<sup>1</sup>، غير أن عقد الإيجار ينفرد بشرط آخر يتمثل في عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك، لأن المستأجر يلتزم برد الشيء بعينه عند انتهاء الإيجار كالأراضي والسيارات والآلات والكتب، أما الأشياء التي تهلك بمجرد الاستعمال فلا تصلح أن تكون محلا لعقد الإيجار<sup>2</sup> .

= يرى من الضروري أن تتوفر في المستأجر والمؤجر على حد سواء الأهلية الكاملة وهي بلوغ سن 19 سنة كاملة وفق ما نص عليه القانون المدني، وهذا لا يمنع من أن، يكون إيجار أو استئجار ناقص الأهلية صحيحا إذا ما أذن له القاضي في التصرف جزئيا أو كليا في أمواله، وكان إيجاره مما يدخل في دائرة هذا التصرف، أو بلغ هذا القاصر سن ثمانية عشرة(18) سنة ورُشد وفق أحكام القانون التجاري التي تجيز للقاصر المرشد الذي يحصل على إذن من والده أو أمه أو على قرار مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة أن يعقد إيجارا سواء كان مؤجرا أو مستأجرا صحيحا ومرتبيا لجميع أثاره شريطة أن يكون في حدود التجارة التي يمارسها حسب المادة 06 من ق.ت.ج .

1 \_ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة ديوان المطبوعات الجامعية 2005، ص 139 .

2 \_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 99 .

إلا أنه يمكن أن تكون محلا لعقد الإيجار الأشياء التي تستهلك وتكون تابعة للشيء المؤجر، في هذه الحالة يكون عقد الإيجار وارد على الأشياء القابلة للاستهلاك لكن على سبيل التبعية، ومثال ذلك أن يؤجر صاحب مصنع مصنعه بما فيه من آلات لازمة لإدارته على أن يعوضه المستأجر ما بلى منها بالاستعمال، وهذا يعتبر استثناء عن الأصل الذي يقضي أن عقد الإيجار يرد على الأشياء الغير قابلة للاستهلاك.

## 2- المدة في عقد الإيجار.

تعتبر المدة عنصرا جوهريا في عقد الإيجار، فالزمن يعتبر مقياسا تقاس به وحدات الزمن لأداءات الطرفين، وبه تقدر المنفعة التي يمكّن المؤجر بها المستأجر، والتالي تحدد على ضوءها الأجرة المستحقة بالنظر إلى المدة المنتفع بها، وللمدة خاصية الاستمرار والتعاقب وبهذا الاستمرار وذلك التعاقب يتحقق انتفاع المستأجر بالمأجور وهي واحدة في عقد الإيجار غير متعددة أو متجزئة، وإنما خاصيتها الامتداد والمواصلة، وبمضي الوحدات الزمنية التي تمثل المدة يتحقق انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر<sup>1</sup>، فهي تتحدد في عقد الإيجار من قبل طرفي العقد بكيفية حرة، وعدم الاتفاق حول هذه المدة تحول دون إبرامه، حيث أنه لا تكون إرادة الطرفين متطابقة مما يرتب عليه تخلف ركن الرضا مما يببر ذلك نص القانون على إلزامية أن يكون للعقد تاريخ ثابت<sup>2</sup>.

أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد، أما الحد الأدنى للإيجار فالمشرع الجزائري لم يضع قيودا على حرية المتعاقدين في الاتفاق على المدة مهما قلت<sup>3</sup>، غير أن المشرع المصري

---

1\_ جواد كاظم جواد سميح، دور المدة في عقد الإيجار، دراسة تحليلية مقارنة، منشورات زين الحقوقية، 2011 ص 31 .

2 \_ المادة 467 مكرر ق.م.ج على أنه ينعد الإيجار كتابتا ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا. بالإضافة إلى المادة 21 من م.ت رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه تتجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابتا وتاريخ مسمى، كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 69/94 البيانات التي يجب أن يحتويها عقد الإيجار والتي من بينها المدة حسبما نصت عليه المادة 2 منه .

3\_ ترى الأستاذة محمدي فريدة انه "من الضروري النص على حد أدنى لمدة الإيجار، ذلك انه ولما كان الامتداد القانوني لعقد الإيجار يحمي المستأجر دون المؤجر بغض النظر عن مضمون العقد ذاته، وذلك حرصا من المشرع =

نص في المادة 35 من قانون الإصلاح الزراعي على أنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأراضي الزراعية عن ثلاث (03) سنوات بافتراض أن هذه المدة الصغرى لا بد منها ليتحقق الاستغلال الزراعي<sup>1</sup>، أما المشرع الفرنسي حدّد أدنى لأنواع الإيجارات في الأراضي الزراعية والأماكن التجارية التي يجب أن لا تقل عن تسعة (09) سنوات وفي الوحدات السكنية لا تقل عن ثلاث (03) سنوات واعتبر أن هذه المدة لا بد منها لكي يتحقق الاستغلال سواء كان زراعياً أم تجارياً أم سكنياً<sup>2</sup>.

إن المشرع الجزائري لم يحدد الحد الأقصى لمدة الإيجار بل هو متروك لإرادة الطرفين، غير أنه وتطبيقاً للقواعد العامة لا يجوز أن يكون الإيجار مؤبداً، حيث استبعد العقود الغير محددة والعقود الأبدية<sup>3</sup>، المشرع الجزائري لم يحدد لا الحد الأدنى أو الأقصى لمدة الإيجار، إلا أنه إذا كان الشيء المؤجر ملكاً لقاصر فلا يجوز أن تزيد مدته عن ثلاث سنوات إذا قام بالإيجار من ينوب عنه في ذلك، فإذا زاد العقد لمدة أطول من تلك المحددة (ثلاث سنوات) يرد إلى هذه المدة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك<sup>4</sup>، أما

---

=على استقرار المجتمع في ظل أزمة السكن الحادة التي يعيشها، وهو الحل الذي اعتمده معظم التشريعات الحديثة في مختلف الدول، وأمام إلغاء المشرع لحق البقاء، وحرمان المستأجر من الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وترك أمر تحديد المدة لأطراف العقد تحت تبرير تشجيع الاستثمار في مجال الإيجار، وتقديم تسهيلات للمؤجر تجعله يقدم على يقدم على التأجير دون خوف. إلا أن الأستاذة محمدي ترى أن هذا يجعل المستأجر ويصبح المستأجر تحت رحمته ويجعله يشعر بعدم الاستقرار نتيجة تحكم المؤجر في تحديد مدة الإيجار يجعلها سنة أو أقل من ذلك.

1 \_ جواد كاظم جواد سميسم، المرجع السابق، ص 33.

2\_ Philippe Malaure – Laurent .aynesicours de droit civil . tome VIII . 12<sup>eme</sup> édition. paris 1998 . p.366.

3 \_ يعود سبب عدم تأييد الإيجار إلى أمرين، إن التأبيد يخلق فاصلاً بين أديا بين الملكية والانتفاع، فلا يمكن تصور الفصل بينهما بصفة دائمة لأن هذا يؤدي إلى إهدار الملكية والإنقاص من قيمته الاقتصادية مما ينعكس سلباً على النظام الاقتصادي في المجتمع، فتكون الملكية لشخص والانتفاع لشخص آخر، وهذا لا يحفز كلا الشخصين للمحافظة على العين المؤجرة لأن كل واحد منهم يتصل من هذه المسؤولية ويعتبر نفسه غير معني، والقاعدة تقضي انه لا التزام بمؤيد، فإن تم تأييد الإيجار فإنه يضع قيوداً على حرية المؤجر في استرجاع ما يملك، وهذا سبب جعل المشرع حق الانتفاع حقا مؤقتاً لكي لا يكون هناك فصل تام بين ملكية العين المؤجرة وحق الانتفاع بها.

4 \_ المادة 468 ق.م.ج .

المشعر الفرنسي وتأثرا منه بأفكار الثورة الفرنسية التي منعت العقود الأبدية وحدد أقصى مقدارا للإيجار بتسعة وتسعون (99) سنة وقد يكون العقد مبرما على مدا حياة المستأجر لأن حياة المؤجر أو المستأجر مؤقتة بالضرورة مهما طال، أما الرأي السائد في مصر هو أن الحد الأقصى في الإيجار هو ستون (60) سنة قياسا على توقيت عقد الحكر ولا يجوز أن تزيد مدته عن هذا الحد، وإذا كان العقد مؤبدا أو كان في حكم العقد المؤبد لا يكون باطلا بل تنقص مدته إلى الحد الأقصى المحدد<sup>1</sup>.

المشعر التجاري تبع نظيره المدني وترك للأطراف المتعاقدة حرية تحديد مدة الإيجار وللمدة أهمية بالغة في تحديد ما إذا كان المستأجر قد امتلك القاعدة التجارية أم لا وهذه المدة تتأثر بطبيعة العقد المبرم إما كتابتا أو شفاهتا طبقا لأحكام المادة 172 ت.ج وأن مدة استغلال المحل من طرف المستأجر لها أهمية في طلب تجديد عقد الإيجار التجاري إذا كان من مستغلي المحل التجاري لمدة سنتين (02) متتابعين بموجب عقد إيجار واحد أو متتابع<sup>2</sup>، هنا يكون للمستأجر الحق على المحل التجاري، بالتالي في حالة رفض التجديد من طرف المؤجر يلزم بتسديد للمستأجر تعويض يسمى تعويض الاستحقاق<sup>3</sup>.

أما في حالة عقد الإيجار المكتوب المدة فيه تخضع هي الأخرى إلى إرادة الطرفين ويتفقان عادة على مدة معينة وبانتهاء المدة المتفق عليها ينتهي العقد، والمشعر التجاري حدد مدة عقد الإيجار بصورة غير مباشرة حيث وضع الحد الأدنى للعقد بثلاث (03) سنة إذا كانت له حرية التصرف وفق ما تقتضيه المادة 468 ت.ج ، أما إذا كانت لديه

1\_ عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 256 .

2\_ المادة 172 قبل التعديل كانت المدة تقدر بأربعة (04) سنوات.

3\_ قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر في 10/10/1995 ملف رقم: 137830 " من المقرر قانونا أنه يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، غير أنه ينبغي عليه فيما عادا... أن يسدد للمستأجر المحلي التعويض المسمى التعويض الاستحقاقى ... ولما ثبت - في قضية الحال- أن قضاة الاستئناف صادقوا على التنبية بالإخلاء الموجه من المؤجر إلى المستأجر الذي يمارس نشاط الصيدلة في المحل المتنازع عليه مقابل التعويض الاستحقاقى واستبعدوا النص القانوني الذي وضع أساسا لحماية مصالح وزارة الصحة والذي لا علاقة له بموضوع النزاع فإن قضائهم جاء صائبا. ومتى كان كذلك استوجب الرفض." بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجارية اجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للإشغال التربوية، 2000 ص 391.



أهلية الإدارة فقط كالتاجر المأذون له بإدارة أمواله فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك فالحد الأقصى له يكون بتسعة (09) سنوات حسبما جاءت به المادة 175 ت.ج، ففي حالة تجديد الإيجار بعد انقضاء مدته ودون حصول اتفاق بين الطرفين على مدة الإيجار الجديد فإن هذه الأخيرة تكون مساوية لمدة الإيجار الذي حلّ أجله دون أن تزيد عن تسع سنوات ومثال ذلك عقد إيجار انقضت مدته التي حددت بخمس (05) سنوات ولم تحدد مدة الإيجار الجديد، هنا تكون مدة الإيجار الجديد ثلاث سنوات، أما إذا كانت مدة الإيجار المنتهية عشر (10) سنوات وتم تجديد هذا العقد دون اتفاق بين الطرفين على المدة المجددة هنا تكون مدة الإيجار المجدد تسع (09) سنوات<sup>1</sup>.

### ثالثا: السبب.

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقدان التزامهما، فلا جديد يذكر يضاف إلى ما جاءت به القواعد العامة فالسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة، وبالنسبة إلى المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، بالتالي يجب أن يكون الباعث من الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطلاً<sup>2</sup>.

### رابعا: الشكلية.

إذا كان عقد الإيجار في القانون القديم لم تشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة في بعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وكذلك إيجار الأراضي الفلاحية وكذلك الإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري، ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابياً وذلك ليسهل إثباته سنتطرق إلى الشكلية بنوع من التفصيل في المبحث اللاحق .

1\_ جنادي الجيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 ص 40 .

2 \_ نبيل أبو سليم، المرجع السابق، ص 87 .

## المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار.

إذا توافرت أركان عقد الإيجار وشروطه فإنه ينعقد صحيحا، وإذا ما حصل نزاع بين طرفيه فادعى أحدهما وجود العقد وأنكر الثاني ذلك، وجب على المدعي إثبات وجود العقد لتسري أحكامه عليهما .

### الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار في القانون المدني.

أولا: إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

المشرع الجزائري لم ينص صراحة على إلزامية أن يكون العقد مكتوبا، فقد يكون كذلك أو يكون شفهي<sup>1</sup>، وكان أغلبية المؤجرين يلجئون إلى العقود الشفوية وذلك لتعسف المستأجرين بسبب استفادتهم من حق البقاء في الأمكنة، ولإثبات عقد الإيجار يتعين تطبيق أحكام المادة 333<sup>2</sup>، والتي تقضي بأنه في غير المواد التجارية إذا كان التصرف لا تزيد قيمته عن ألف (1000) دينار جزائري، أو كانت قيمته غير محددة فلا يجوز البينة في إثبات وجوده أو انقضائه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. وإذا كانت قيمة التصرف تساوي أو تقل عن 1000 دج فإنه يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات، وحتى في حالة زيادة قيمته عن ذلك فإنه لا يمكن إثباته بالبينة حسب المادة 334 ق م، فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه عقد رسمي، فإذا كان المطلوب هو الباقي أو جزء من حق لا يجوز إثباته إلا بالكتابة، أو إذا طالب أحد الخصوم في الدعوى بما تزيد قيمته عن 1000 دج ثم عدل عن طلبه إلى ما لا يزيد عن هذه القيمة<sup>3</sup>.

1\_ المادة 514 فقرة 2 من القانون المدني قبل التعديل.

2\_ إن المادة 333 من القانون المدني قد شملها التعديل بموجب الأمر رقم 05-10 بأن رفعت قيمة التصرف من 1000 دج إلى 100.000 دج، غير أنه وبما أن المشرع قد أخضع العقود المجددة لأحكام الأمر 75-58 فإنه يطبق في إثباتها نص المادة 8 من القانون المدني والتي تنص على أنه " تخضع الأدلة المعدة للنصوص المعمول بها في الوقت الذي أعد فيه الدليل، أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه إعداده."

3 \_ نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 63-64 .

أما إذا تجاوز التصرف قيمة هذا المبلغ (1000دج) فلا يمكن إثباته بالبينة أو القرائن إلا وفق ما قضت به أحكام المادتين 335-336 واللتان تجيزان ذلك في حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة كتبادل الرسائل أو البرقيات وفي حالة وجود مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي أو فقدان السند لسبب أجنبي خارج عن إرادة المستأجر.

أما عقد الإيجار الذي يزيد مبلغه عن 1000دج فإنه لا يمكن إثباته إلا بالكتابة أو اليمين، والكتابة المقصودة هنا هي وصولات الإيجار التي يسلمها المؤجر إلى المستأجر، ولا يشترط فيها شكلا معيناً ولا عدداً ولا تاريخاً محدداً، إذ يكفي أن يكون المستأجر حائزاً على وصل واحد، غير أنه لا يجوز وفي أي حال من الأحوال، إثبات العلاقة الإيجارية بوصولات الماء والكهرباء أو بالوثائق التي تمنحها الإدارة كبطاقة الناخب أو شهادة الإقامة<sup>1</sup>.

### ثانياً: إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 93-03.

على الرغم من أن هذا المرسوم اعتبر الكتابة أمراً إجبارياً، إلا أنه لم يتبين من قراءة نصوصه الطابع الإجباري لكتابة عقد الإيجار، فلم يحدد العقوبات المقررة على المؤجر في حالة انعدام عقد الإيجار وفقاً للنموذج المنصوص عليه، ولم يوضح إذا كانت الكتابة الوسيلة القانونية الوحيدة لإثباته، ذلك أنه لم يمنع من أن تثبت العلاقة الإيجارية بأي وصل يحوزه شاغل الأمكنة<sup>2</sup>، مما يسمح له بالبقاء منتقفاً بالعين المؤجرة لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة، بالتالي يمكن القول أن إثبات عقد الإيجار المبرم في ظل المرسوم

1\_ من اجتهادات المحكمة العليا حول الموضوع، القرار رقم 103130 المؤرخ في 1994/3/22 " أنه يتبين فعلاً من القرار المطعون فيه أنه اشترط في وصل الإيجار شكليات لم يفرضها القانون (وهي ختم المؤجر)، كما أن الشك الذي يدور حول هذه الوثيقة يجب أن يثار من طرف من له مصلحة في ذلك حسب الإجراءات المنصوص عليها قانوناً... " مجلة قضائية لسنة 1990، القرار رقم 85544 المؤرخ في 1992/09/23 والقرار رقم: 89486 المؤرخ في 1992/11/23، م.ق عدد 2 ص، 58 .

2\_ لم يبين المشرع نوع الوصل الذي يحوزه المستأجر لإثبات العلاقة الإيجارية وعليه فإنه تؤخذ على إطلاقه فقد تكون وصولات إيجار أو ماء أو كهرباء... الخ

التشريعي 93-03 يرجع إلى القواعد التقليدية في الإثبات<sup>1</sup>، فاشتراط الكتابة بموجب هذا المرسوم لم يكن للإثبات ولا للانعقاد بل كان مجرد التزام يقع على عاتق المؤجر بهدف تحقيق الاستقرار لعقود الإيجار، وتمكين الدولة من تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة<sup>2</sup>.

### ثالثا: إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر 07-05.

إذا اشترط القانون شكلا معينا لاعتبار التصرف صحيحا، فإنه لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، وعليه ولما كانت كتابة عقد الإيجار ركن لانعقاده، فلا يجوز إثباته بين المتعاقدين إلا بالكتابة، كما أن العقد أو المحرر العرفي بصفة عامة يكون حجة على أطرافه ولو كان تاريخه غير ثابت، بالتالي فإثباته لا يكون إلا بالكتابة، وفي حال انعدام هذه الأخيرة يكون الإيجار باطلا<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار في النصوص الخاصة.

#### أولا : إثبات الإيجار في القانون التجاري.

القاعدة في إثبات عقد الإيجار التجاري هو حرية الإثبات ذلك أن المشرع لم يضع قيودا على هذا الإثبات<sup>4</sup>، ويترتب على هذه الحرية أنه يمكن إثبات أي تصرف تجاري أيا كانت قيمته بالكتابة أو بالبينة أو بالقرائن أو بأية وسيلة أخرى، لكن بصدور الأمر 05-02<sup>5</sup>، أصبح عقد الإيجار التجاري من العقود الشكلية إذ يجب تحريره في محرر

1\_ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر 2011، ص 159 .

2\_ عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر 2001، ص 49.

3 \_ المادة 467 مكرر من القانون رقم 07-05، سبق التعريف به .

4\_ المادة 30 ق.ت.ج قبل تعديلها .

5 \_ الأمر 05-02 المؤرخ في 06/02/2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري، ج.ر عدد 11 .

رسمي تحت طائلة البطلان، ومن ثمة كل طرف يدعي أنه في علاقة ايجارية مع طرف آخر يكون ملزماً بإثبات صحة ادعائه بالمحرر الرسمي الذي أفرغ فيه هذا التصرف ويشترط في هذا الأخير أن يقوم بتحريره موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة<sup>1</sup>.

ولا يطلب ممن يحتج بالورقة الرسمية أن يثبت صحتها، وعلى من ينازع أن يقيم الدليل على بطلانها أو تزويرها بالطعن فيها بالتزوير، ولا يمكن إثبات عقد الإيجار التجاري بوسائل الإثبات الأخرى<sup>2</sup>، إلا في حالة فقدان السند الرسمي المنصوص عليه في المادة 336 ق.م فأحكام هذه المادة تجيز الإثبات بالبينة أو القرائن لأي عقد يشترط الإثبات بالكتابة ولو كان عقداً شكلياً، ويجب على الطرف الذي يريد الاستفادة من أحكام هذه المادة، أن يثبت أنه قد أبرم فعلاً عقد إيجار تجاري وحرره في عقد رسمي، وأن هذا العقد مستوفي الشروط الموضوعية والشكلية كما يجب عليه أن يثبت واقعة ضياع السند وأخيراً يثبت السبب الأجنبي بأن يقيم الدليل على ضياع السند بسبب حريق أو سرقة...

#### ثانياً: إثبات إيجار أملاك دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI .

يخضع المرسوم 147/76<sup>3</sup> إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى وجوب تحرير عقد إيجار، وهذه القاعدة هي شكلية لصحة العقد ووسيلة وحيدة لإثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية، ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات<sup>4</sup>.

1 \_ المادة 423 ق م ج .

2 \_ من اجتهادات المحكمة العليا حول هذا الموضوع، القرار رقم 30906 مؤرخ في 1984/01/07، م.ق، عدد 01 ص 139، والقرار رقم 36137 مؤرخ في 1985/06/29، م.ق، عدد 03، ص 101.

3 \_ مرسوم رقم 147/76 مؤرخ في 1976/10/23 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحلات المعدة للسكن والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 12.

4 \_ ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 70 .

## المبحث الثاني: عقد الإيجار وفق تعديل القانون المدني.

إن المشرع الجزائري وتأثرا منه بتخلي الجزائر عن النظام الاشتراكي وتبنيها للنظام الليبرالي الرأسمالي بشقيه السياسي والاقتصادي، والتنظيم القانوني لعقد الإيجار لم يكن في منأى عن هذا التأثير، ويتجلى ذلك في تعديل المشرع لنصوص القانون المدني المتعلقة بالإيجار واستغنائها عن العديد من مواضعه، والتي من أهمها إلغاء الحق في البقاء في الأمكنة، بعدما كان حقا يكرسه القانون والذي تعتبر مخالفته من النظام العام وكذلك حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، كما أن المشرع الجزائري نص على إلزامية الشكلية واعتبرها ركن من أركان انعقاد العقد يترتب على إنعدامها بطلان العقد.

### المطلب الأول: حق البقاء في الأمكنة و حق الاسترجاع.

#### الفرع الأول: حق البقاء في الأمكنة في الإيجارات المدنية.

##### أولا: قبل تعديل القانون المدني.

حق البقاء<sup>1</sup> هو نظام قانوني استثنائي خول بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية المكوث في المكان المؤجر عند انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار رغما عن إرادة المالك المؤجر إذا أراد هذا الأخير إخلاءه<sup>2</sup>، هذا النظام يرد على المحلات السكنية والمهنية دون التجارية والصناعية والحرفية منها، والمستأجر الذي يقرر له القانون حق البقاء يستفيد من إيجار جديد غير محدد المدة بذات شروط العقد الأصلي وللاستفادة من هذا العقد يشترط وجود سند إيجار صحيح وتوفر حسن النية<sup>3</sup>، بالإضافة إلى انتهاء العقد

1 \_ المادة 514 ف 1 ق.م.ج قبل التعديل .

2 \_ عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة، المرجع السابق، ص 54 .

3\_ ويعد شاغلا عن حسن نية، المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي، والمتنازلون عند انتهاء مدة الإيجار، وكذلك الشاغلون للاماكن بمقتضى إيجار مكتوب أو شفوي أو إيجار فرعي صحيح أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة إذا أوفوا بتعهداتهم، وتستخلص مسألة حسن النية من تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية والقانونية والتي أبرزها دفع بدل الإيجار، بالإضافة إلى احترام تخصيص العين المؤجرة وكذا المحافظة عليها، وغيرها من التزامات.

بصفة قانونية، غير أنه يمكن أن تتوفر هذه الشروط القانونية ومع ذلك لا يستفيد المستأجر من حق البقاء في الأمكنة متى توفرت إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 517 من ق.م. (قديم)<sup>1</sup>، والمشرع عندما فرض على المؤجر حق البقاء لصالح المستأجر الشاغل قرّر له في المقابل حق الاسترجاع الذي يعتبر استثناء على المبدأ العام والمتمثل في حق البقاء فهو يكون في حالات محددة على سبيل الحصر ووفقا لشروط شكلية و موضوعية، كما أنه يكون في حالات بعوض وفي أخرى بدون عوض.

ولما كان حق الاسترجاع من النظام العام وهو استثناء على حق البقاء في الأمكنة الشيء الذي يجعله ذا تفسير ضيق فبالنسبة لعقود الإيجار محددة المدة يجب انتظار نهاية الأجل وتوجيه الإنذار بالخروج<sup>2</sup> للمطالبة بحق الاسترجاع ليتغير المركز القانوني للمستأجر من مستأجر العين المؤجرة إلى شاغل الأمكنة، أما بالنسبة إلى العقود الغير محددة المدة فيجب أن يوجه تنبيه بالإخلاء لإنهاء عقد الإيجار قبل ممارسة حق الاسترجاع.

يشترط في الاسترجاع أن لا يكون مؤسسا على نية الإضرار بالمستأجر أو بقصد التهرب أو التملص من أحكام القانون، كما تشترط الجنسية الجزائرية في المالك الذي يمارس الدعوى للحصول على هذا الحق، وقد حصر المشرع الحالات التي تتم فيها ممارسة هذا الحق وكيفية ذلك حيث تمارس دعوى الاسترجاع مقابل إعادة الإسكان أو دون إعادة الإسكان حسب الحالة، إلا أنه لا يمكن الجمع بين الدعويين<sup>3</sup>.

---

1 \_ المادة 517 ق.م.ج الملغاة بموجب نص المادة 20 من القانون رقم 05/07، سبق التعريف به.

2\_ بالنسبة إلى المنازعة في حق البقاء في الأمكنة فإنه إذا كان عقد الإيجار محدد المدة فيكفي توجيه مجرد تنبيه بسيط، أما إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة فيجب توجيه تنبيه الإخلاء قبل رفع دعوى المنازعة في حق البقاء في الأمكنة تحت طائلة عدم انتظام إجراءاتها، عن عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة، المرجع السابق، ص 71 الطيب زروتي، حق البقاء وحق الاسترجاع للمحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 33 رقم 03، 1995 .

3 \_ قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 219862 المؤرخ في 2001/06/12، م ق عدد 2، ص 59، والقرار رقم 112555 المؤرخ في 1994/07/12 ، " ، نيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 124-125.

## ثانيا: حق البقاء بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 .

إن العمل بحق البقاء يعتبر نتيجة حتمية لتأثر المشرع الجزائري بالأفكار السياسية والاجتماعية التي يجسدها النظام الاشتراكي الذي كان يتبناه دستور 1989<sup>1</sup>، حيث كانت الأهداف المرجوة من سن حق البقاء لصالح المستأجر الشاغل هو حماية هذا الأخير من تعسف الملاك نظرا للأوضاع الصعبة التي تحول دون تمكنهم من تملك محلات يأوون إليها أو يمارسون فيها مهنة معينة<sup>2</sup>، والتي لا يمكن تجنبها إلا بوضع نصوص قانونية تتسم بالإلزامية لحماية المستأجر، وذلك من أجل التخفيف من أزمة السكن الحادة التي تعرفها بلادنا<sup>3</sup>. عدلت المنظومة التشريعية بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 التي كان معمولاً بها في مجال الإيجارات السكنية الذي جاء بعكس ما كان معتمدا في السابق فأخذ بمبدأ سلطان الإرادة على إطلاقه بسبب المساوي التي انجرت على تطبيق النصوص القديمة<sup>4</sup> وذلك بهدف التخفيف من أزمة السكن التي تعرف توسعا يفوق القدرة على احتوائها.

1\_ بوسنة يمينة، المرجع السابق، ص 120 .

2\_ المحكمة العليا حذت حذو القانون الفرنسي الصادر في 01/09/1948 الذي استحدث حق البقاء، وكذا محكمة النفص الفرنسية، واعتبرت أن كل مقتضيات القانون المدني في هذا الشأن من النظام العام، وذهبت أبعد من الاجتهاد الفرنسي، باعتبار أنه يمكن إثارة المسائل القانونية المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة وكذا حق الاسترداد أمام المحكمة العليا، قرار المحكمة العليا رقم 161759 المؤرخ في 15/09/1998، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 98 .

3\_ هذه السياسة المنتهجة يمكن انتقادها على أساس أنها أفرزت العديد من المساوي ورتبت نتائج عكسية، مما أثر سلبا على هدف المشرع في حل أزمة السكن ذلك لأنه بالغ في حماية المستأجر على حساب المؤجر مما أدى إلى إجماع الملاك على تأجير سكانهم وبقيت آلاف السكنات مغلقة، وفوتت الفرصة على مالكيها في استغلالها وعلى المواطن في إيجاد مسكن يؤويه وهو في حاجة إلى ذلك، سناء شيخ، رقية احمد داود، العلاقات الايجارية في ضوء المرسوم التشريعي رقم 03/93، الملتقى الدولي (الترقية العقارية الواقع والأفاق) يومي 7 و8-02-2006، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم الحقوق، جامعة ورقلة، ص 41.

4 \_ المادة 20 من م.ت رقم 03/93 التي قضت بأنه لا تطبق المواد 471-472-473-474 و 509، وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 58/75 المتعلق بحق البقاء في الأمكنة في عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد صدور هذا المرسوم التشريعي، وبظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود .



ثالثا : حق البقاء في ظل الأمر 05/07 .

قرّر المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 05/07 إنهاء العمل بحق البقاء في الأمكنة، بحيث لا يجوز للأشخاص الشاغرين عن حسن نيّة والموضوعين تحت الكفالة والذين يعيشون مع المستأجر لمدة (06) أشهر والمستأجر الفرعي<sup>1</sup> التمسك بحق البقاء بالعين المؤجرة، وذلك بالغاه جميع النصوص القانونية التي تتضمن الحق في البقاء<sup>2</sup>. غير أنه قرر حالات استثنائية يسمح فيها باستمرار العمل بحق البقاء في حالتين تتمثل الحالة الأولى في الآثار المترتبة عن عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة عشرة (10) سنوات ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، أما الحالة الثانية تتمثل في الأشخاص الطبيعيين البالغين من العمر ستون (60) سنة كاملة منذ نشر هذا القانون لهم الحق في التمسك بحق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق إلى حين وفاتهم دون ورثتهم<sup>3</sup>.

إلا أن الواقع العملي يثبت أنه على الرغم من هذا التعديل إلا أنه لم يتضمن أحكاما تضع حدا لحق البقاء بسبب الاستثناءات الواردة عليه، مما يتبين أن الأهداف المتوخاة من إلغاء لم يتم تحقيقها، وخاصة أن مدة عشر (10) سنوات هي مدة طويلة، لذا كان على المشرع إلغاء حق البقاء بأثر رجعي .

1\_ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، الدار الخلدونية، 2008، ص 183 .

2 \_ تم إلغاء المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 التي تتعلق بعدم تطبيق أحكام حق البقاء المتمثلة في المواد 471-472-474-509 من ق م، ويرجع سبب إلغاء هذه المادة لأنها أحدثت تضاربا في عملية التطبيق، ذلك أنه صدرت سندات قضائية تطبق أحكام حق البقاء على عقود الإيجار المبرمة بعد صدور هذا المرسوم وخضعت لنفس أحكام العقود المبرمة بين الخواص المتعاملين فيما بينهم فيما يتعلق بإيجار الشقق والمحلات المعدة لغير الاستعمال التجاري، والمعاملات الايجارية في إطار الترقية العقارية المنظم بموجب أحكام هذا المرسوم، إلى جانب التضارب بين رجال القانون والمتعاملين مع القضاء حول المفهوم الصحيح للمادة 20 من ذات المرسوم لكون مضمونها يشير إلى عبارة عدم تطبيق المواد المذكورة بدلا من عبارة الإلغاء، لذا فلا جدوى من إبقاء العمل بها، عن بوسنة إيمان المرجع السابق، ص 122 .

3 \_ المادة 507 مكرر ف 2\_1 ق.م.ج.

## الفرع الثاني: حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية.

قد يكون المحل أو المبنى الذي يمارس فيه المستأجر نشاطا تجاريا إقتراب أجل انتهاء عقد الإيجار المبرم بشأنه، ورغب مالكة في إنهاء ذلك العقد مدعيا في ذلك قيام سبب من أسباب المبررة لحق الاسترجاع بدون تعويض، فيما تتجه رغبة المستأجر إلى الحصول على تجديد العقد .

المشرع الجزائري في ظل القانون التجاري الصادر في 1975 سار على نهج المشرع الفرنسي، حيث حدد على سبيل الحصر الأسباب المبررة لممارسة حق الاسترجاع التجارية، فجعل حق الاسترجاع إما بغرض معاقبة التصرف الخطأ الصادر من للمستأجر التاجر كما في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية<sup>1</sup>، وإما بغرض تشجيع إقامة أو تشييد بنايات جديدة وهدم تلك التي تحدث خطر، كحالة ممارسة حق الاسترجاع بسبب عدم توفر في البناية المستغل فيها النشاط التجاري على الشروط الصحية أو أن حالتها تتذر بالخطر، وإما أن يقوم بغرض التمكين من الإسكان الشخصي للمالك أو أحد أفراد عائلته و ذلك في حالة ممارسة حق الاسترجاع الجزئي للسكن.

أما القانون رقم 02/05 غير تماما موازين الحماية القانونية التي كان يتمتع بها المستأجر التاجر أو الصناعي أو الحرفي، وأصبح المالك المؤجر للمحل التجاري الذي يستغل في النشاط التجاري هو من يتمتع بالحماية القانونية المطلقة على ملكيته العقارية بعدما كان لا يمكنه استرجاع ملكه العقاري إلا بإتباع إجراءات قانونية معينة وبعد دفع تعويض للمستأجر، حيث أصبح بإمكان المؤجر استرجاع محله المؤجر عند انقضاء عقد الإيجار التجاري مهما كانت مدته دون أن يكون ملزما بتوجيه التنبيه بالإخلاء

---

1 \_ هناك من الآراء في الفقه الفرنسي ترى بأن رفض تجديد الإيجار لسبب خطير ومشروع حتى وإن كان يعفي المؤجر من دفع التعويض الاستحقاق، فإنه لا يعد سبب من أسباب ممارسة حق الاسترجاع، وحرصت تلك الآراء أسباب حق الاسترجاع في حالات أربعة (04) هي كالتالي : 1- الاسترجاع للهدم الكلي أو الجزئي بسبب الحالات الخطيرة للبناية . 2- استرجاع أرض عارية. 3- استرجاع المحلات السكنية الملحقة بالمحلات التجارية. 4- تأخير تجديد الإيجار لمدة (03) سنوات.

إلى المستأجر ودون إلزامه بدفع أي تعويض<sup>1</sup>، وهو غير مقيد في استعماله لهذا الحق بإبداء أي سبب ما لم يكن المؤجر والمستأجر قد اتفقا صراحة على خلاف ذلك في نفس العقد المبرم بإدراج بند يقضي بضرورة اعدار المستأجر أو تنبيهه قبل انتهاء مدة الإيجار بفترة معينة و/أو يشير إلى دفع تعويض معين للمستأجر في حالة رفض تجديد ذلك الإيجار .

فحق الاسترجاع في الإيجارات التجارية ليس هو الحق في رفض تجديد الإيجار وإنما هو الحق في استرجاع المبنى أو المحل الذي يستغل فيه نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا دون أن يكون المؤجر ملزما بأداء التعويض الاستحقاق<sup>2</sup> .

---

1 \_ المادة 187 مكرر ق.ت.ج .

2 \_ حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية، دار هومة للنشر والتوزيع 2010، ص 54 .

## المطلب الثاني: الشكلية في عقد الإيجار.

### الفرع الأول: الشكلية قبل التعديل.

#### أولاً: الشكلية في ظل القانون رقم 58/75.

عقد الإيجار في ظل الأمر 58/75 يوصف بأنه عقد رضائي، لا يخضع إلى شكل معين بل ينعقد بمجرد تراضي الطرفين بشروط العقد<sup>1</sup>، فالرضائية في هذا النوع من العقود تعتبر الأصل والشكلية مجرد استثناء في الحالات التي يقرها القانون<sup>2</sup>، إذ يُوجب هذا الأخير أن تكون عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن اثني عشر (12) سنة<sup>3</sup> حيث لم ينص القانون المدني على كيفية معينة تبرم بها عقود الإيجار، كما أن تجديد هذا العقد قد يكون صريحاً كما قد يكون ضمناً، فيكون التجديد صريحاً باتفاق طرفيه على ذلك صراحة على إبرام عقد إيجار جديد بعد انتهاء مدة العقد السابق وعليه يجب أن يتوفر فيه أركان العقد المبرم لأول مرة، وصراحة التجديد لا تعني بالضرورة أن يكون مكتوباً<sup>4</sup>، وإنما قد يكون كتابياً أو لفظاً أو غير ذلك كذلك الأمر بالنسبة للتجديد الضمني، وعليه فإن تجديد عقد الإيجار وفق هذا القانون لا يتطلب شكلاً معيناً.

#### ثانياً: الشكلية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93.

بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 أصبحت الكتابة إلزامية، حيث تتجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقاً

1 \_ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار 1994، ص 16.

2 \_ محمد معمر قوادري، علاقة الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000-2001، ص 31.

3 \_ المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92 .

4 \_ المادة 60 ق.م.ج قبل التعديل والتي تنص أن التعبير عن الإرادة يكون باللفظ، باللفظ وبالكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه .

للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>1</sup>، غير أنه إذا كان المشرع يجبر طرفي العقد على الكتابة وحسب نموذج موحد فإنه لم يبين إذا كانت هذه الكتابة تقع وجوباً أمام الموثق أو يكفي العقد العرفي بشأنها وفي حالة عدم الإشارة إلى العقد التوثيقي فإنه يمكن القول أن الكتابة العرفية يمكن اعتبارها كافية إلا أنه وكمبدأ عام فإنه يستحسن تسجيلها رسمياً لإعطائها تاريخ ثابت<sup>2</sup>.

ولما نص هذا المرسوم على إلزامية الكتابة رتب على تخلفها جزاءات منها ما هو عقابي وفق ما جاءت به المادة 21 ف 2 منه، والتي نصت على أن يعاقب المؤجر وفقاً للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>3</sup>، أما العقوبة المدنية نصت عليها المادة 21 ف 3 من نفس المرسوم والتي تقضي بأنه في حالة عدم كتابة عقد الإيجار، منح المستأجر الشاغل الحق في التمسك بأي وصل يحوزه للمطالبة بإبرام عقد إيجار لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة، لكن لم يحدد كيف تكون معاينة المخالفة ومن طرف من تكون<sup>4</sup>.

1\_ المادة 21 ف1 من الأمر 03/93 تجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابتها وتاريخ مسمى .

2\_ نيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، المرجع السابق، ص 58.

3\_ يُعاب على هذا النص أنه لم يبين بدقة أي الأحكام التشريعية المقصودة التي يعاقب المشرع استناداً لها كما أن المشرع قرّر عقوبات على المؤجر دون المستأجر وذلك تائراً منه بالطابع الاجتماعي لعقد الإيجار وضرورة حماية المستأجر من تعسف المؤجر المالك الذي يرفض كتابة عقد الإيجار حتى لا يصرح ببطلان الإيجار، وهذا ما يستخلص من نص المادة 21 ف2 الذي جاء غامضاً نظراً لعموميته مما ينقص من فاعليته مما جعل الأستاذ حمدي باشا عمر يرى أن العقوبات التي يخضع لها المؤجر هي تلك العقوبات المنصوص عليها في المادة 459 من ق.ع.ج .

4\_ إن م.ت رقم 03/93 كان من أهدافه الأساسية اعتبار الكتابة في عقد الإيجار أمراً إجبارياً إلا أنه لم يبين ذلك في نصوصه القانونية، ويتجلى ذلك في عمومية نص المادة 21 والتي تثير إشكالية في غاية الأهمية وهي هل تعتبر الكتابة في عقد الإيجار هي ركن من أركانه أم أنها تعتبر وسيلة إثبات؟ إذا ما رجعنا إلى هذه المادة نجد أنها تقرر عقوبات في حالة تخلف الكتابة في عقد الإيجار، إلا أنها لم تقرر البطلان كجزاء لتخلفها، وبالتالي فإن الكتابة في عقد الإيجار ليست ركناً من أركانه. وإذا قلنا أن المشرع اعتبر الشكلية في عقد الإيجار وسيلة للإثبات نجد أن الفقرة الأخيرة من المادة 21 يجيز للمستأجر الشاغل إثبات الإيجار بأي وصل يحوزه، فيمكن استنتاج أن المشرع لم يعتبر الكتابة في عقد الإيجار وسيلة إثبات، فالكتابة في عقد الإيجار ليست ركناً ولا يتقرر على تخلفها بطلان العقد ولا هي وسيلة للإثبات في هذا العقد لأنه لا يمكن إثباته بأي وصل، وبقيت الإشكالية مطروحة إلى غاية صدور الأمر 05/07 الذي اشترط الكتابة بموجب م.ت 03/93 لم يكن للانقضاء أو الإثبات بل كان مجرد التزام يقع على عاتق المؤجر بهدف تحقيق الاستقرار لعقود الإيجار، وتمكين الدولة من تحصيل ضرائبها لصالح الخزينة العمومية.

ولقد أصدر المشرع مرسوما تنفيذيا<sup>1</sup>، بيّن فيه النموذج الذي يجب أن ترد فيه عقود الإيجار التي تخضع لأحكام المرسوم 03/93، والذي يجب أن يتضمن لزوفا تعيين طرفي العقد، مدة العقد، ثمن بدل الإيجار، الأعباء، الضمانات، التزامات المؤجر والمستأجر، طرق انقضاء العلاقة الإيجارية، وتاريخ ومكان إبرام العقد، توقيع كل من المؤجر والمستأجر، فيجب أن تتوفر كل هذه العناصر في عقد الإيجار وإلا كان باطلا لأن كل عنصر فيها يتحدد به عقد الإيجار المكتوب .

### ثالثا : الشكلية في ظل الأمر 05/07 .

ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا<sup>2</sup>، وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذا التعديل أصبح عقدا شكليا، لا يكفي إتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبدل الإيجار والمدة، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين وهذه الشكلية تعتبر ركن من أركان هذا العقد يترتب على تخلفها البطلان، إلا أن المشرع لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية<sup>3</sup> بل يمكن أن تدون في ورقة عرفية مما يجعل إشكالية نوع الكتابة لازالت قائمة حتى بعد تعديل 2007، أما بالنسبة لعقود الإيجار الزراعية فيجب أن تحرر في شكل رسمي وإلا ترتب على تخلفها البطلان<sup>4</sup>، والمشرع التجاري في تعديله تبني نفس هذه الأحكام حيث نص على أنه تبرم عقود الإيجار مكتوبا، وذلك تحت طائلة البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية<sup>5</sup> .

1 \_ المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من م. ت 03/93 ج.ر عدد 17.

2 \_ المادة 467 مكرر ق.م.ج المعدل الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل .

3\_ المادة 324 ق م. ج العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه .

4\_ المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج.

5 \_ المادة 187 مكرر من القانون 02\_05 المؤرخ في 06 جوان 2005 المتضمن القانون التجاري الجزائري .

## الفصل الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

### حسب الاتفاق، والالتزام بالمحافظة عليها.

مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت حقوق بالنسبة إلى المؤجر والتي يسأل المستأجر عن إخلاله بها وحسب ترتيب التقنين المدني هي التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له والالتزام بالمحافظة عليها، والالتزام بدفع بدل الإيجار، وأخيرا التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار، كما تجب الإشارة إلى أن هذه الالتزامات أساسية يجب أن يمتثل لها المستأجر في أي نوع عقد إيجار سواء كان واردا على عقار أو منقول، وسواء كان الإيجار مدنيا أو تجاريا، لدراسة هذين الالتزامين بنوع من التفصيل تناولت في المبحث الأول من هذا الفصل التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق تطرقت إلى مضمون هذا الالتزام باستعمالها العين المؤجرة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له والالتزام بعدم تركها دون استعمال، كما يلتزم بعدم إحداث تغييرات فيها وذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني تناولت الأحكام الخاصة بهذا الالتزام في إيجار المنقولات والعقارات، أما المبحث الثاني تناولت فيه الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة ببذل عناية الرجل العادي والالتزام بالقيام بالترميمات في المطلب الأول، وأخيرا في المطلب الثاني تناولت الأحكام الخاصة لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين في إيجار العقارات والمنقولات .

## المبحث الأول: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

### المطلب الأول: الأحكام العامة للالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

#### حسب الاتفاق.

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

#### الفرع الأول: مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

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

1 \_ يقابل هذا النص في التشريع المصري المادة 579 وهي نفس الصياغة إذا ما قارناه بالنص الجزائري فالمشرع الجزائري قد نقلها حرفياً عن نظيره المصري بدليل أن هذه المادة المعدلة كانت قبل تعديل القانون المصري المادة 461/376 تنص على أن المستأجر يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو معد له...". ما يمكن ملاحظته هو أن أحكام القانون القديم تتفق مع أحكام القانون الجديد إلا أن الصياغة تختلف ومشرعنا الجزائري استنبط أحكام المادة 491 من هذا النص.

2\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 539.



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

## 1 \_ الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.

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

فمتى حدد العقد فيما خصصت له هذه العين فيجب على المستأجر احترام هذا التخصيص فلا يمكن له تغيير استعماله أو الانحراف عنه إلا بموافقة المؤجر على ذلك والمشرع الفرنسي نص على جوازية الاستعمال المختلط للمحلات السكنية وذلك بإدراجه كبند في العقد الذي يجيز من خلاله استعمالها مرة لممارسة النشاط المراد امتهانه ومرة من أجل السكن، لكن التزام المستأجر باحترام تخصيص استعمال المحلات يفرض عليه استعمال المحل للسكن ولو جزئياً وإلا لا يكون له الحق في إعادة تجديد الإيجار<sup>1</sup> .

إلا أنه ليس هناك ما يمنع من التدقيق أكثر في نوعية النشاط الذي يمارس في العين كتحديد نوع التجارة أو الحرفة المزمع ممارستها، فمن كان يقوم بتجارة الألبسة لا يكن له أن يبيع اللحوم، أو أن المؤجر اشترط على المستأجر أن يزرع الأرض التي أجزها نوعاً من الخضار مثلاً فليس له أن يغرس فيها أشجاراً أو حبوباً، فالمستأجر يجب أن يلتزم بمحتوى العقد فإذا كان هذا الاتفاق بيّن الكيفية التي تستعمل بها العين لا يجوز له استعمالها في غير ذلك، فمن جهة هذا الاتفاق يقيد حرية المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة ومن جهة أخرى يعتبر مرجعاً له لتحديد حقوقه خلال هذا الانتفاع<sup>2</sup> .

---

1 \_ Pascal puig, contrats spéciaux , hyper cours, cours, document, exercice, 2<sup>eme</sup> edition, dalloz. 1999. p 378 .

2 \_ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، 287 .

إن ذكر مهنة المستأجر في العقد لا يمكن قراءته على أن المستأجر يجب أن لا يستعمل العين في غير هذه المهنة أو الحرفة، إنما يعتبر ذلك قرينة على الاستئجار يمكن إثبات عكسها، إلا أنه لا يشترط ذكرها صراحة في مضمون العقد وإنما يجوز الاستدلال عليها من ملابسات وظروف التعاقد، فتأجير أرض زراعية إلى شركة من أجل تشييد عليها مصنع متحرك مثلا لا يجوز للمؤجر الاعتراض على عملية التشييد ما لم يتم استبعاد ذلك خلال التعاقد كما جرى عليه العرف في مصر على أن مستأجر شقة من عمارة له أن يستعمل سطحها للغسيل ونشر الملابس أو في تربية الدواجن وغيرها من الأعمال التي يمكن ممارستها فوق الأسطح<sup>1</sup>.

## 2 \_ الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له .

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

فمن استأجر سفينة ينبغي عليه استعمالها وفقا لخصائصها الفنية أي للقيام بالملاحة البحرية الثابتة في ترخيص الملاحة<sup>1</sup>، وكذلك الأمر لمن استأجر بيتا معدا للسكن ليس له أن يجعله محلا لممارسة التجارة أو ورشة للخياطة، والسيارة السياحية تستعمل أصلا استعمالا شخصيا فلا يجوز استعمالها لنقل البضائع كذلك الأمر بالنسبة للأرض الزراعية

---

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

2 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 541 .

لا يجوز استعمالها كملعب أو استعمالها كميدان لسباق الخيول<sup>2</sup>.

إذا عجزت طبيعة العين المؤجرة عن تبيان الغرض الذي يجب أن تستعمل فيه يتم اللجوء إلى المعايير الأخرى التي سبق ذكرها هي وغيرها، والتي من خلالها يمكن الاستدلال على الكيفية التي تستعمل وفقها العين المؤجرة، فإذا كانت العين في منطقة صناعية وكانت معدة لأن تكون مصنعا لا يمكن للمستأجر استعمالها في غير هذا الغرض، وقد يحدث أن يكون مسكنا في منطقة تجارية فيمكن استعماله لعدة أغراض كالسكن أو ممارسة تجارة معينة أو حرفة أو مهنة حرة كالمحاماة والطب وغيرها من الأعمال الحرة، وقاضي الموضوع هو الذي يبيث في تحديد الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة وله أن يستعين بعدة قرائن في سبيل ذلك<sup>3</sup>.

فإذا استعمل المستأجر العين المؤجرة في غير ما أعدت له فيكون مسئول عن ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر كأن يكون الشيء المؤجر آلة لقطع الخشب إلا أن المستأجر يستعملها في قطع الحديد مما يؤدي إلى إتلافها أو الأضرار، في هذه الحالة يكون المستأجر قد خالف حدود الاتفاق أو ما جرى العرف عليه، يجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر والضمان يكون إما التنفيذ العيني أو بالتعويض العادل<sup>4</sup>.

---

1\_ محمد السيد الفقي، القانون البحري، دار الجامعة الجديدة 2007، ص 288.

2 \_ عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2000، ص 364.

3 \_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 149.

4 \_ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية 2000، ص 29.

## ثانياً \_ التزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال .

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

فإذا كان استعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له يعتبر حقاً للمستأجر فهو في نفس الوقت واجب عليه، ويجد هذا الواجب تبريره فيما قد يصيب العين المؤجرة والمؤجر على حد السواء من أضرار نتيجة هذا الترك، فإذا كانت العين المؤجرة مسكناً 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 أجزائها كالأسوار والأبواب والنوافذ وغيرها، وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية يجب على المستأجر زراعتها وإلا كان مسئولاً عما قد يصيبها من ضرر نتيجة تركها دون زراعة مما يفقد التربة خصوبتها أو أن تغزوها الأعشاب الضارة<sup>1</sup>، كما لا يجوز لمن استأجر محلاً تجارياً يعزف عن العمل فيه بل يجب عليه مداومة ممارسة النشاط التجاري المزمع ممارسته وإلا كان مسئولاً عن تلاشي سمعته التجارية ونفور العملاء منه، كما أنه من غير الممكن تغيير الاسم التجاري للمحل مع إمكانية إضافة اسم جديد عليه إن كان ذلك لا يلحق ضرراً بالعين المؤجرة وبالمؤجر<sup>2</sup> .

ويمكن للمستأجر مزاولته نفس النشاط لكن في مكان آخر شريطة أن يباشر العمل في المحل المؤجر وألاً يكون المحل الآخر مجاور للمحل المؤجر ومزاحماً له<sup>3</sup>، أما

---

1 \_ تقضي المادة 613 ق.م.م على أنه: «...وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج"، وهو نفس ما قضت به المادة 1766 من القانون المدني الفرنسي.

2 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 366.

3 \_ قد يحدث أن يقوم شخص باستئجار محل يكون مجاوراً له بغرض توقيفه عن العمل وإبعاد عملائه حتى يصبح بلا مزاحم وهذا ينتافي والتزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة بدون استعمال .

إذا كان المستأجر اقتصر على استئجار المكان دون المحل التجاري ثم تولى إنشاء المتجر فيه بنفسه فله التصرف فيه كما يشاء لأن ملكيتها ترجع إليه، كذلك الحال لمن استأجر مصنعا يجب عليه أن لا يوقف العمل فيه وإلا كان مسئولا عن تلف الآلات وفساد المواد المستعملة في عملية الإنتاج وانصراف العملاء وغيرها من الآثار السلبية التي قد تترتب عن توقيف المصنع .

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

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

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

1 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 274. سليمان مرقص، المرجع السابق، نبذة 210، ص 557 .

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

ثالثاً : جزاء إخلال المستأجر بالتزامه .

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

فيحق للمؤجر مطالبة المستأجر بتنفيذ التزامه عينياً، أي أن يقلع عن استعمالها في غير الوجهة السليمة والصحيحة وأن يستعملها وفق ما هو متفق عليه في العقد أو وفق الغرض الذي أعدت من أجله، وبأن يعود إلى استعمالها إذا كان قد أقلع عن ذلك<sup>1</sup> كما يمكنه اللجوء إلى توقيع الغرامة التهديدية إذا كان التنفيذ العيني يتطلب تدخل المستأجر شخصياً<sup>2</sup> .

كما يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار المبرم، تعود السلطة التقديرية في القضاء بالفسخ أو رفضه إلى المحكمة، فإذا رأى القاضي أن الضرر الناتج عن مخالفة المستأجر يمكن إزالته أو أن طلب الفسخ غير متناسب مع الإخلال بالالتزام لعدم أهميته أو لضآلته يكفي بالحكم على المستأجر بالتنفيذ العيني والتعويض عن الأضرار الناتجة عن إخلاله بالالتزام أي استعمال العين المؤجرة الاستعمال المناسب غير أن القاضي الفرنسي يقضي بالفسخ ولو لم يلحق ضرر بالمؤجر بل يكفي أنه أخل بالتزامه<sup>3</sup> كما يمكن للمحكمة أن تمنح أجلاً للمستأجر لتنفيذ التزامه وفق ما تقتضيه الظروف<sup>4</sup> .

---

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

2 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 636.

3 \_ pascal puig.op.cit. p 378.

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

وإعمالاً للقواعد العامة يستطيع المستأجر تفادي توقيع الفسخ على عقده المبرم إذا رجع من نفسه عما أوجب مسؤوليته وإلا حكمت المحكمة بالفسخ<sup>1</sup>.

وفي الحالتين سواء طلب التنفيذ العيني أو فسخ عقد الإيجار للمؤجر أن يطلب الحكم له بالتعويض عما يكون قد أصابه نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه الذي رتبته عليه انتفاعه بالعين المؤجرة<sup>2</sup>.

كما تجب الإشارة أنه ينبغي على المؤجر القيام باعذار المستأجر بالكف عن المخالفة قبل اللجوء إلى القضاء<sup>3</sup>، يتم تبليغه بذلك إما عن طريق إرسالية موصى عليها عن طريق البريد مع إشعار بالوصول أو من قبل المحضر القضائي، إلا أنه يجب التفريق بين الإعذار في القانون المدني الذي يختلف عنه في القانون التجاري ففي الأول المشرع لم يحدد مدة معينة لهذا الإعذار بل يعود تحديده إلى المؤجر، أما في المواد التجارية حدده بشهر يحتسب من يوم التبليغ<sup>4</sup>، وبعد مرور هذه المدة يتم اللجوء إلى القضاء.

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

1 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 636، عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 368.

2 \_ يرى بعض الفقه المصري وعلى رأسه الأستاذ السنهوري أنه بإمكان المؤجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي من أجل طرد المستأجر إذا كان إخلال هذا الأخير بالتزامه يشكل خطراً عاجلاً يهدد سلامة العين المؤجرة كان يشترط في عقد الإيجار أن تراعى شروط معينة في زراعة الأرض تجنباً لبوران تربتها الزراعية أو فقدانها خصوصيتها ولكن المستأجر اخل بهذا الشرط .

3 \_ المادة 119 ف 1 ق.م.ج .

4 \_ المادة 117 ق.ت.ج .

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

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

**أولا: الامتناع عن إحداث تغييرات في العين بدون إذن مكتوب من المؤجر.**

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

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

المقصود بالتغييرات التي يحظر على المستأجر القيام بها هي التغييرات المادية فيستبعد منها التغييرات المعنوية والتغيير في استعمال العين المؤجرة الذي سبق التطرق إليه، كما يدخل في تعريف التغييرات المادية كل ما من شأنه المساس بكيان العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها، كقيام المستأجر بفتح أبواب أو نوافذ أو إحداث تغيير جديد في العين أو غلق وإزالة ما كان موجودا فيها كقيام المستأجر بإعادة ترتيب الغرف أو عن طريق إزالة بعضها وتحويل أخرى<sup>2</sup>، أو اقتلاع الأشجار التي تكون مغروسة في الحديقة أو أشجار الأرض المؤجرة، أو هدم بئر أو حفر آخر أو تغيير اسم المحل

---

1 \_ تقابل هذه المادة في التقنين المصري المادة 580 و التي نصها " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر ."

2\_ إذا كان التغيير غير مادي، فإن المستأجر في تغيير ترتيب غرف المنزل من حيث النظام الذي يرغب في إتباعه فيجعل للأكل غرفة كانت من قبل للنوم فيكون حر في وضع النظام الذي يناسبه خلال انتقاعه بالعين ما دام أنه لا يحدث تغييرا ماديا فيها . عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 374.



التجاري<sup>1</sup>، أو أي تغيير آخر في العين المؤجرة يكون من خلاله المستأجر قد أخل بهذا الالتزام.

المشرع قبل تعديل 2007 كان يسمح للمستأجر بإحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر كلما كان هذا التغيير لا يلحق ضرراً بالعين المؤجرة وبصاحبها<sup>2</sup> حيث يعتبر مخلاً بالتزامه إذا ترتب عن هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير دون إذن منه أما إذا لم ينتج عن هذا التغيير أي ضرر للمؤجر فللمستأجر القيام بها دون حاجة الحصول على إذن المؤجر<sup>3</sup>، كمن يقيم حاجزاً خشبياً يقسم الحجرة الكبيرة إلى غرفتين ذلك لأن الحواجز الخشبية أو الزجاجية يمكن رفعها عند انتهاء الإيجار دون أن يسبب

1\_ قضت محكمة الاستئناف المختلطة المصرية بأنه إذا كان لفندق اسم معروف و ظلّ الفندق يستغل لمدة طويلة تحت هذا الاسم، ثم أجره صاحبه لم يجز للمستأجر أن يغير هذا الاسم دون إذن صاحب الفندق وإلا جاز إجباره على الاحتفاظ بالاسم القديم ( استئناف مختلط مايو 1900 م 12، ص 262 ) عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 544 .

2 \_ المادة 492 فقرة 1 ق.م قبل التعديل .

3 \_ قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1985/06/29 تحت رقم 36972 أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر، فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون، فإذا كان الثابت أن الطاعن قام ببناء حائط بدون رخصة أو حفر بئراً في ساحة بيت المؤجر فإنه كان علة قضاة الموضوع النقض فيما إذا كان هذا التصرف الحق ضرراً بالمؤجر، إذ أنه لو ثبت عنصر الضرر توجب القضاء بإزالته والتعويض إن اقتضى الأمر ذلك، فإن القضاة بقضائهم بطرد الطاعن من البيت المؤجر لمجرد أنه قام ببناء حائط وبئر فيه بدون إذن من المؤجر أخطئوا في تطبيق أحكام القانون مما يترتب عليه قبول نعي الطاعن تأسيساً على مخالفة أحكام هذا المبدأ ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون عيه م.ق لسنة 1989 العدد 3، ص 105. كذلك القرار رقم 31554 المؤرخة في 1984/06/18، عن بن رقية بن يوسف أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، مدعم باجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني 2000، ص 58، كما قضت محكمة النقض المصرية التي استقر قضائها على فساد النعي على حكم محكمة الموضوع الذي قضى بإخلاء المستأجر استناداً إلى أقوال شهوده الذين شهدوا بتغيير استعمال العين المؤجرة من مكتبة إلى ورشة ميكانيكية لما في ذلك من ضرر بالمؤجر "نقض مدني 1980/02/13، مجموعة أحكام محكمة النقض السنة 31، رقم 95 ص 490، ونقض مدني 1980/05/17 مجموعة أحكام محكمة النقض، ص 31، رقم 265 ص 1393، نقض مدني 1980/06/28 مجموعة أحكام محكمة النقض لسنة 31 رقم 351، ص 1893 . عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 685 - 686، عن عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 363 .

ذلك أي ضرر للعين المؤجرة<sup>1</sup>، أو قام بتغطية شرفة المنزل لاستغلالها كمستودع أو مخزن وذلك من أجل استغلالها على الوجه الذي يرغب فيه، إن مثل هذه الأعمال وغيرها لا تكون ضارة بالعين فيجوز للمستأجر القيام بها ولو لم يحصل على إذن المؤجر وهو الذي يتحمل عبء إثبات أن التغيير الذي قام به غير ضار بالمؤجر<sup>2</sup>.

هذه الأحكام كان معمولاً بها في ظل القانون القديم، غير أن المشرع الجزائري عدل عنها في ظل التعديل الجديد حيث أصبح يشترط على المستأجر لإمكانية القيام بمثل هذه التغييرات في العين المؤجرة الحصول على إذن مكتوب من المؤجر<sup>3</sup>، بغض النظر إن كان هذا التغيير ضاراً بالعين المؤجرة أو غير ضاراً بها أو حتى نافعاً لها.

1 \_ سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار 2000، ص 557.

2\_ قد جرى القضاء الفرنسي على أنه لا يكفي ثبوت عدم الضرر إذا كان المؤجر أشتراط صراحة عدم إجراء أي تغيير في العين المؤجرة إذ يحمل على أن الطرفين اتفقا على أن تغيير في ذاته ضاراً بالمؤجر وقال بذلك بعض الفقه المصري ذلك، غير أن هذا الأخير عدل عن رأيه فقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه متى أثبت المستأجر انقضاء الضرر من جراء التغيير الذي أحدثه في العين المؤجرة انتفى حق المؤجر في طلب الإخلاء بسبب التغيير ولو تم النص في العقد على حظر هذا التغيير ( نقض مدني 1979/04/25 في الطعن رقم 248 سنة 45 ق، وأيضاً 29 مارس 1980 في الطعن رقم 190 لسنة 46ق) عن سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 557.

3 \_ المادة 492 ف2 ق.م.ج "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر". إلا أنه يعاب على هذا النص المعدل أنه لم يبين على أي شكل يجب أن يصدر هذا الإذن، وهل يجب أن تكون الرسمية مكتوبة أم العرفية تكفي، كما لم يوضح الكيفية التي يتم وفقاً ولا الوقت الذي يمكن القيام به هل يمكن المطالبة به خلال إبرام عقد الإيجار؟ أو يمكن الحصول عليه متى دعت ضرورة الانتفاع بالعين خلال سريان العقد؟ كان أولى بالمشرع إبقاء العمل بالحكم السابق والسماح للمستأجر بإحداث تغييرات بالعين المؤجرة طالما أنها لا تلحق بها أضرار ولا بالمؤجر لأنه لا فائدة ترجى من منع المستأجر من القيام بالتغييرات طالما أنه لا يترتب عنه أي أثر سلبي بالعين، وحسب رأينا أن إلزامية الحصول على إذن مكتوب من المؤجر يعتبر إجحافاً بحق المستأجر لأن هذا الأخير في كثير من الأحيان يكون بحاجة إلى بعض الإضافات في العين لإمكانية إتمام الانتفاع بها لممارسة التجارة أو المهنة المرغوب فيها على الوجه الذي يحقق الغاية من الاستئجار، فلا بأس أن يحدث تغييرات من شأنها تسهيل ومساعدة المستأجر خلال انتفاعه بالعين تكون فيه بحاجة إليها هذا من جهة، ومن جهة أخرى هذا النوع من التغييرات لا ينجم عنها ضرر للمؤجر، كما أنه من غير المعقول أن يمنح المؤجر إذن مكتوب للمستأجر ليصبح حجة عليه أمام القضاء في حالة نشوب نزاع حول العين بل على العكس فالمؤجر يستغل هذا الحكم ليتعسف في استعمال هذا الحق الذي منحه إياه القانون للتضييق على المستأجر ذلك بمنعه عن القيام بالتغييرات التي يكون بحاجة إليها رغبة في الإضرار به .

المشروع بموجب هذا التعديل ألغى جوازية التغييرات التي قد يحدثها المستأجر في العين دون الأخذ بعين الاعتبار ما قد ينتج من أضرار أو منافع بدون الحصول على ترخيص مكتوب من المؤجر<sup>1</sup>، أما إذا تم الاتفاق في عقد الإيجار المبرم على جواز إحداث تغييرات في العين المؤجرة فللمستأجر القيام بها دون حاجة الحصول على إذن المؤجر المكتوب لأن عقد الإيجار في الأصل هو الذي يبين حقوق و التزامات طرفيه المتعاقدين، حتى ولو كانت تلك التغييرات ضارة بالمؤجر لأن المنع مقرر لمصلحته<sup>2</sup>.

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

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

---

1 \_ بهذا يكون المشروع قد أعاد النص مرة أخرى على وجوب أن تكون موافقة المؤجر مكتوبة بالنسبة لعقود الإيجار التي تخضع لأحكام م.ت 03/93، وذلك بالنص في المادة 6 ف 3 من مرسومه 69/94 الخاص بالمصادقة على نموذج عقد الإيجار عدم جواز تحويل محلات العين المؤجرة وتجهيزاتها دون موافقة المؤجر كتابياً.

2 \_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 123 .

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

ففي الحالتين سواء كان إحداث تغييرات في العين المؤجرة قد أجاز في العقد ذاته أو بموجب موافقة مكتوبة من المؤجر يجب على المستأجر إن يلتزم حدود هذا الإذن فقد يكون عاما أو خاصا<sup>2</sup>، فإذا ذكر الترخيص نوعا معينا وبدقة التغيير المرخص به فهذا التغيير هو الجائز فقط ولا يمكن للمستأجر أن يحيد عنه أو يتجاوز نطاقه ومداه، أما إذا ورود الإذن عاما ودون تحديد التغييرات بصورة دقيقة فلا يكون له إلا إحدى التغييرات العادية المألوفة والتي تتماشى مع طبيعة العين المؤجرة وفي الظروف العادية، وهذا الترخيص لا ينصرف إلى التعديلات الجوهرية التي من شأنها تغيير معالم العين وكيانها ويغير من شكلها مما يعرض العقد للفسخ .

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

## **1 \_ في التشريع الجزائري .**

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

---

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

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

على أن يتكفل برد ما أنفقه المؤجر من مصاريف<sup>1</sup>.

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

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

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

---

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

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

كما أن المشرع لم يقف عند هذا الحد وإنما ألزم المؤجر التدخل كلما اقتضت الضرورة ذلك كأن تطلب المؤسسات التي تقدم هذه الخدمات، أن يقدم المؤجر بصفته مالكا للعين أوراق تثبت ملكيته للعين المؤجرة، أو أن يحرر طلب لتوصيله بهذه الأجهزة يكون باسمه ففي كل الأحوال على المؤجر أن يقدم يد العون إلى المستأجر ولا يمتنع عن بذل جهوده في سبيل ذلك<sup>1</sup>، كما أنه يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على تحميل مصاريف تركيب التجهيزات على طرف منهما دون الآخر، أو أن يتحملاها معا مناصفة، أو غير ذلك مما قد يتفقا عليه، إلا أن الاتفاق على عدم جواز تركيب تلك الأجهزة أو اشتراط إذن المؤجر دون وجود سبب وجيه لذلك يقع باطلا ولا يصح العمل به<sup>2</sup> .

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

## 2 \_ في التشريع الفرنسي .

إن هذه الأحكام لا تطبق إلا على العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري، فالإيجار ينصب على استغلال المحل التجاري في الأماكن المستأجرة أين يلزم القانون المستأجر بأن يستغل المحل التجاري مباشرة النشاط التجاري الذي يُتفق عليه عادة في العقد.

1\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 269.

2 \_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 159 .

إن التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة يفرض عليه عدم التوقف عن ممارسة النشاط التجاري وإلا كان توقفه سببا لفسخ عقده كما سبق ذكره، كما لا يحق له تغيير النشاط التجاري إذا لم يحصل على ترخيص من المؤجر، إلا أن هذه القاعدة أصبحت ترهق كاهل التجار وتقف حجرة عثرة أمام التطورات الاقتصادية والتقنية<sup>1</sup>، وما تعرفه المعاملات التجارية من سرعة مما اضطر المشرع الفرنسي التدخل من أجل معالجة هذه الوضعية في العديد من المحطات لتسهيل ممارسة النشاط من طرف المستأجر التاجر فاستحدث ما يطلق على تسميته عليه اصطلاح *la désécialisation*<sup>2</sup>، يقصد بهذا الإصلاح أنه يجوز للمستأجر في حالات معينة تغيير النشاط التجاري أو تغيير التخصيص رغم معارضة المؤجر، وهناك صورتين لتغيير النشاط التجاري<sup>3</sup>.

#### أ - التغيير الجزئي : *la désécialisation partielle*

إذا كان الأصل أن المستأجر لا يمكن له تغيير النشاط التجاري المتفق عليه في العقد<sup>4</sup>، إلا أنه وفي سبيل توسيع النشاط التجاري يمكنه ذلك شريطة إعلام المستأجر المؤجر نيته عن ذلك، وقد يكون هذا التغيير للنشاط جزئي كما لو أضاف المستأجر نشاطا مكملا للنشاط الأصلي المصرح به في العقد<sup>5</sup>، فهذا التغيير يعتبر توسيع النشاط الممارس كأن يكون الإيجار مخصص لبيع المجوهرات فيضيف إليه بيع الساعات أو يكون النشاط التجاري متعلق بتجارة المشروبات فيضيف إليها المأكولات .

---

1 Jean Bernard Blaise , droit des affaires commerçant ,concurrence distribution, 3<sup>eme</sup> édition ,l.g.d.j 2002 ,p305 .

2 \_ أدمجه في المرسوم رقم 1953/09/30، ثم قام بإدماج هذه الأحكام في نص المادة L 145-47 وما يليها من ق.ت. ف .

3\_ نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، الجزء الأول والثاني، دار هومة للنشر والتوزيع 2011، ص 183.

4\_ حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة للنشر والتوزيع 2005، ص 98 .

5\_ أحمد محرز، القانون التجاري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية 1981، ص468.

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

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

يقصد بالتغيير الكلي أو التغيير التام أن يجل نشاط تجاري جديد محل النشاط القديم الممارس من قبل أي النشاط الأصلي، حيث أن هذه الحالة نادرة الوقوع من الناحية العملية فإذا اتفق المتعاقدان على ذلك فلا صعوبة في القيام به، لكن في حالة غياب هذا الأخير فيجب على المستأجر إعلام المؤجر بذلك وتبيان الأسباب التي دفعته إلى تغيير النشاط التجاري المتفق عليه في العقد، وللمؤجر الرد على ذلك ولا يخلو الحال من أمرين فإما أن يرفض المؤجر عملية التغيير الكلي ففي هذه الحالة تنتظر المحكمة في الأمر وتقرر إما الرفض أو التغيير على حسب الظروف، وإما أن يوافق المؤجر على التغيير مع طلب زيادة بدل الإيجار فتقرر المحكمة إمكانية مراجعة بدل الإيجار أو رفض ذلك<sup>1</sup>.

### ثالثاً: جزاء إحداه تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر المكتوب .

إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة دون الحصول على إذن مكتوب من المؤجر يعتبر مخالفاً بالتزامه<sup>2</sup>، فمتى نتج عن التغيير في العين المؤجرة أو إزالته ضرراً بها ألزم بتعويض المؤجر عن الضرر الذي أصابه، وهذا الحكم ما هو إلا تطبيقاً للأحكام العامة التي تمنح للمؤجر حق مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني، وذلك بإعادة العين إلى ما كانت عليه مع التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك، وهذا الجزاء لا يعدو أن يكون تنفيذاً من المخل لالتزامه تنفيذاً عينياً وهو الجزاء الطبيعي لإخلال المستأجر بالتزامه ويجب على المحكمة أن تقضي به إذا ما طلبه المؤجر، إن النص القانوني الجزائري

1\_ نادية فضيل، المرجع السابق، ص 184 .

2\_ المادة 492 ف 2 ق.م.ج .



وحتى المصري<sup>1</sup> لم يتطرقا إلى إمكانية طلب المستأجر الفسخ بسبب إخلاله بالتزامه، فهل هذا يعني أن المؤجر لا يجوز له إلا المطالبة بالتنفيذ العيني والتعويض دون الفسخ ؟ .

يرى بعض الفقه المصري أن المشرع كان يقصد من إغفاله النص على طلب الفسخ أنه يجب أن ينتظر إلى نهاية الإيجار حتى يطالب بالتنفيذ العيني، فمن باب أولى أنه لا يجوز له طلب الفسخ لأن الفسخ هو الطلب الاحتياطي الذي يلجأ إليه المؤجر عندما يصبح الطلب الأصلي المتمثل في التنفيذ العيني غير ممكن<sup>2</sup>، بالإضافة إلى أنه إذا انتظر المؤجر إلى نهاية عقد الإيجار لم يعد هناك محل لطلب الفسخ، إلا أن الفقه والقضاء قد أجمعا على أنه يجوز للمؤجر ذلك إذا كان له مقتضى والمحكمة تقدر هذا الطلب، فقد تقضي به إذا رأت ما يبرره حتى ولو قبل نهاية عقد الإيجار، وإن رأت غير ذلك تكتفي بالحكم على المستأجر بإزالة التغييرات والتعويض عما أحدثه من ضرر للمؤجر، وهذا على خلاف التحسينات التي يوجدتها المستأجر في العين المؤجرة والتي لا يتم البث فيها إلا بعد نهاية مدة الإيجار، وللمؤجر طلب إزالة هذه التغييرات بالحصول على إذن من المحكمة بذلك على نفقة المستأجر، ولو قبل نهاية الإيجار<sup>3</sup> .

---

1\_ إذا ما قارنا مضمون هذه المادة 580 ف 2 مع المادة 461/386 ف 2 من القانون المدني القديم، نلاحظ أن هذا النص ورد كجزء لإخلال المستأجر بالتزامه المنصوص عليه في المادة 580 ف1 والتي تتعلق بإحداث تغييرات بالشيء المؤجر وهذا الجزء لا يرقى إلى اعتباره حكما خاصا بعقد الإيجار، فلا يعدوا أن يكون تطبيقا للقواعد العامة ولكنه تطبيقا ناقصا لأنه لم ينص على جواز الفسخ في حالة الإخلال بالتزام مما دعا محكمة النقض المدني المصرية تقضي في قرارها المؤرخ في 22 مايو 1988 تحت رقم 2325 بأن الأصل أن المستأجر ملزم بالأداء يحدث تغييرا في العين المؤجرة بدون إذن المالك، وقد نصت المادة 580 ف 2 منه على أنه إذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى ما كانت عليه وبالتعويض إن كان له مقتضى، وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة ويجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة الحالة إلى أصلها أو فسخ عقد الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها، فإن هذا يحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره ( نقض مدني 22 مايو 1988 في الطعن رقم 2325 سنة 52 ق)، وأن تطبيق كلا الجزأين لا يخص مخالفة أحكام المادة 580 فقط بل كذلك كل إخلال بالتزام الذي قرره المادة 579 والتي تتعلق بالتزام المستأجر بالاستعمال وأيضا المادة 583 والتي تتعلق بالتزام العناية الواجبة، عن سليمان مرقص ، المرجع السابق، ص 560-561 .

2 \_ أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن المبنية، القاهرة 2006، ص 126.

3 \_ المادة 209 ف 1 ق. م. م .

## المطلب الثاني: الأحكام الخاصة لالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

### حسب الاتفاق .

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

وإعمالاً لقاعدة الخاص يقيد العام فإنّ من الإجراءات التي تخضع إلى أحكام خاصة تنظمها بالنظر إلى خصوصيتها وطبيعتها الخاصة من عقارات بالنظر إلى تعقيدات معاملاتها وما تعرفه بلادنا من تفشي أزمة السكن أواخرها المشرع اهتماماً كبيراً بالنظر إلى غيرها من الأموال ، فقرّر لها نصوصاً خاصة تحكم عمليات الانتفاع بها بالإضافة إلى ما قرّره الشريعة العامة من أحكام، كذلك الأمر بالنسبة إلى المنقولات فمن الإجراءات الخاصة بها ما تخضع إلى نصوص خاصة وذلك راجع إلى طبيعتها التقنية في بعض الحالات كإيجار الطائرات والسفن والمحال التجارية وما يعرفه من كثرة النزاعات المتعلقة به على مستوى المحاكم، مما يجدر بنا الأمر إلى التفصيل في الأحكام الخاصة بإيجار العقارات والمنقولات بالنسبة إلى الالتزامات التي تقع على عاتق المنتفع بها، وذلك بتوضيح هذه الأحكام دون تكرار تلك الالتزامات التي نصت عليها الأحكام العامة يتعلق الأمر خاصة بدفع الأجرة والالتزام برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار والاكتفاء بالتطرق إلى الأحكام الخاصة والاستثنائية الخاصة بالعقارات والمنقولات .

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

إن العقار بمختلف أنواعه سواء كان فلاحياً أو صناعياً أو تجارياً فإنه يعتبر اللبنة الأساسية للنهوض بالاقتصاد وذلك باستثماره والانتفاع به، ونظراً للأهمية الكبيرة له خاصة بتقشي وانتشار أزمة السكن التي يعرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة فالمشرع وضع له إطاراً تشريعياً بموجب نصوص خاصة وضوابط صارمة في مجال استعماله والانتفاع به في سبيل إنعاش الاقتصاد الوطني والنهوض به والقضاء على الإختلالات الداخلية والخارجية وتجنب النزاعات خاصة وأن المعاملات العقارية معروفة بصعوبتها وتعقيداتها.

### أولاً : التزام المستأجر بالاستعمال الشخصي للعقار المؤجر .

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

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

ينبغي في البداية التفرقة بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن أو ما يطلق عليه الإيجار الفرعي، فيقصد بالأول العقد الذي يتم فيه نقل جميع حقوق المستأجر والتزاماته الناجمة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون بمثابة بيع أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان التنازل بمقابل أو من دون مقابل<sup>2</sup>.

1 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 265 .

2\_ أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية 1985 ص 304.

أما الثاني فيقصد به تأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تخرج عادة عن مدة الإيجار الأصلي مقابل أجر معلوم<sup>1</sup>.

الأصل في القانون المدني هو عدم جواز أن يتنازل المستأجر عن حقه في الإيجار أو أن يبرم إيجارا من الباطن<sup>2</sup>، لكن استثناء يجوز له ذلك على أن يتم بحصول المستأجر على موافقة كتابية من المؤجر، المشرع الجزائري بنصه على هذه القاعدة يكون قد أحال الاستثناء قاعدة والقاعدة استثناء إذا ما قارناه مع التشريعات المقارنة<sup>3</sup>، التي جعلت من حق المستأجر في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن هو الأصل ولا يمنعه من ذلك إلا اتفاق المستأجر والمؤجر لا على عدم جوازه أو أن يضع المؤجر قيودا على هذا الحق، كاشتراط موافقته على الشخص المراد التنازل له عن حق الإيجار أو التأجير من الباطن على الرغم من أن شخصيتهما ليست محل اعتبار بحسب الأصل<sup>4</sup>، وعلى الرغم من هذا المنع فقد أجاز المشرع للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو أن يبرم إيجارا من الباطن، إذا حصل على موافقة المؤجر

---

1\_ التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن يعتبر من القواعد المكملة لعقد الإيجار التي يجوز الاتفاق على خلافها فلا يعتبر من مستلزمات عقد الإيجار.

2 \_ المادة 505 ق. م. ج .

3\_ المادة 593 ق.م.م .

4 \_ يجد هذا المنع تبريره في أكثر من سبب فقد يكون المشرع قد راعى أن المؤجر لم يكن ليتعاقد مع المستأجر إلا اعتبارا لشخصيته، كأمانته وسمعته الطيبة، أو أن إبرام المستأجر لإيجار من الباطن أو تنازله عن الإيجار هو قرينة على عدم حاجته للعين المؤجرة، لذلك نراه قد أجاز له في إيجارات خاصة بدلا من ذلك أن يطلب فسخ عقد الإيجار حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 94-69 على أنه يمكن للمستأجر أن يفسخ العقد بسبب تغيير مكان الإقامة أو لأي سبب آخر شخصي أو عائلي، ويفسخ المجال أمام مستأجر آخر للانتفاع بالعين المؤجرة، بأن يتعاقد مع المؤجر بموجب عقد إيجار أصيل و التبرير الأكثر واقعية للمنع الذي قرره المادة 505 ق.م، هو قصد المشرع تغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر، وهو التبرير الذي يتماشى مع روح وفلسفة التعديلات التي أدخلها المشرع على أحكام عقد الإيجار بعد أن كانت النصوص القديمة تغلب مصلحة المستأجر على مصلحة المؤجر خاصة بمنحه حق البقاء في الأمكنة بعد نهاية عقد الإيجار .

المكتوبة<sup>1</sup>، وتتولد عن هذه التصرفات علاقات جديدة بين كل من المؤجر والمستأجر والمتنازل له والمستأجر من الباطن وينتج عن ذلك آثار قانونية<sup>2</sup>.

## 2 \_ الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في التشريعات الخاصة.

إذا كان الأصل عدم جواز الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار إلا بموافقة صريحة مكتوبة من المؤجر<sup>3</sup>، فإن النصوص الخاصة قد نصت على عدم جواز هذه التصرفات على إطلاقها، ونصوصاً أخرى جعلت من الجوازية هي الأصل ومن المنع هو الاستثناء .

1\_ الكتابة التي يشترطها المشرع أن يفرغ فيها المؤجر قبوله هي للإثبات وليست ركناً شكلياً في الإيجار من الباطن أو في التنازل عن الإيجار وعليه يمكن إثبات موافقة المؤجر على ذلك بما يقوم مقام الكتابة كاليمين أو الإقرار كذلك الحال بالنسبة إلى البيعة والقرائن في الحالات التي يجوز فيها ذلك استثناءً، بالتالي يعد الوصل الذي يثبت أن المالك قد تقاضى الأجرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن موافقة على التنازل أو التأجير من الباطن .

2 \_ فلما كانت العلاقة ما بين المستأجر والمتنازل له تخضع لأحكام حوالة الحق والدين فيكون المتنازل له مدنياً بالأجرة في مواجهة المؤجر مباشرة، وإن كانت العلاقة بين المستأجر والمتنازل له تنتهي بمجرد إقرار المؤجر للحوالة إلا أن المشرع بموجب المادة 506 م.ج قضت بأنه في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزامه، ولما كانت الحوالة لا تتفد في حق المؤجر إلا بقبوله إياها أو إعلانه بها يترتب على ذلك فقدان المستأجر ما كان يتمتع به من حقوق كحق تسلم العين المؤجرة إذا لم يكن قد تسلمها أو صيانتها لأن هذه الحقوق تكون قد انتقلت إلى المتنازل له، فيكون هو وحده من له الحق في المطالبة بها في مواجهة المؤجر والتزامات المستأجر هو من يتحملها بمجرد التنازل له عن الإيجار، غير أن هذه الالتزامات لا تكون نافذة في مواجهة المؤجر إلا إذا أقر الجوالة وافق عليها، كما أن علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر الفرعي يحكمها عقد إيجار جديد منفصل عن العقد الأصلي والذي يجب أن لا تتجاوز مدته مدة الإيجار الأصلي، والذي يكون فيه المستأجر من الباطن ملتزماً مباشرة اتجاه المؤجر بالقدر الذي يكون في ذمته للمستأجر الأصلي، ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل إيجار إلى المستأجر الأصلي، إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقاً لما هو متعارف عليه أو ما تم الاتفاق عليه في الإيجار الفرعي وهذا ما قضت به المادة 507 ق.م.ج .

3 \_ هذه القاعدة التي قضت بها قواعد القانون المدني والتي يعتبرها الأصل أو القاعدة، إلا أن التشريع المصري اعتبره استثناءً وذلك ما جاء به قانون إيجار الأماكن المصري رقم 136 لسنة 1981 ، والتي نص في المادة 18 منه على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية... (ب) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً .." برهان محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية 2002، ص 336.

أ \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي للمحلات السكنية .

أ \_ 1 \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي للمحلات السكنية في ظل المرسوم رقم 76-147.

يلتزم المستأجر في الإيجارات الخاضعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري أن يشغل السكنات المؤجرة شخصيا أو بواسطة أعضاء العائلة الذين يعيشون عادة معه وبصفة دائمة<sup>1</sup>، ويلتزم بعدم التنازل وبصفة مطلقة عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء بعوض أو بدونه، وألا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمكنة، وألا يعمل عن شغلها من قبل الغير ولو بصفة مؤقتة<sup>2</sup>، ومتى أحل المستأجر بهذا الالتزام يكون قد عرض عقده إلى الفسخ و الطرد بموجب أمر استعجالي<sup>3</sup>، فيحضر على المستأجر القيام بأي تصرف كان في المحل المؤجر، وألا يتنازل عنه أو يؤجره من الباطن<sup>4</sup>.

غير أن هذه القاعدة وردت عليها استثناءات أين منح المشرع للمستأجر حق التنازل عن حقه في الإيجار وذلك بنقل حق الإيجار طبقا للمرسوم رقم 43/98<sup>5</sup>، أين نص في مادته الأولى على شروط تنازل المستأجر عن حقه في الإيجار بأن تكون لمن لهم علاقة قرابة من الدرجة من الدرجة الأولى (الفروع) وتتوافر فيهم شروط الحصول

---

1 \_ يتم تقدير هذه الديمومة بالرجوع إلى المادة 13 من هذا المرسوم والتي تحدد حالات الإقصاء من الحق في البقاء بسبب شغل الأمكنة لمدة تقل عن ثمانية أشهر أين يحضر على المستأجر التنازل عن حقه في الانتفاع بالعين وألا يؤجر من الباطن وألا يعير الأمكنة للغير .

2 \_ المادة 4 ف 4 من المرسوم رقم 76\_147 ، سبق التعريف به .

3\_ قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 10/02/1992 تحت رقم 80490 " ... وإن هذا النص (المادة 505 ق.م) وجد تطبيقه في المادة 4 من المرسوم 147/76 التي تمنع البيع و التنازل عن حق الإيجار وكذلك الإيجار الفرعي لأملك الدولة، وأن قبض الهيئة المؤجرة بدل الإيجار من المستأجر الفرعي لا يعني الموافقة الصريحة على الإيجار الفرعي، ذلك أن هذه الموافقة لا بد أن تكون مكتوبة "...، كذلك القرار المؤرخ في 11/01/1995 في القضية رقم 117912، والقرار رقم 17693 المؤرخ في 13 / 04 / 1999. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر، 2005 ص 303-307-310.

4 \_ ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 167. 179 .

5 \_ المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 01/02/1992، المتعلق بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية، ج.ر عدد 05 .

على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، وأن تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم، وأضافت المادة 2 من هذا المرسوم شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر طبقاً للتشريع المعمول به<sup>1</sup>.

وهناك استثناء آخر أضافه المشرع يتعلق بشاغلي السكنات دون سند قانوني الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري قبل تاريخ نشر هذا المرسوم بأن يستفيدوا بصفة استثنائية من نقل حق الإيجار حسب الشروط والكيفيات التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>2</sup>، ولكن على الرغم من هذه النصوص القانونية المختلفة، إلا أن الواقع خلاف ذلك فما زالت سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري تخضع للتنازل عن طريق بيع المفتاح.

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

يخضع إيجار السكنات والمحلات المهنية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للمرسوم رقم 88/68<sup>3</sup> أين يلتزم المستأجر اتجاه الدولة باستعمال وحده هذه المحلات التي تمنح له بموجب ترخيص من عامل العمالة بناء على طلب يوجه إلى مسئول المقاطعة الإدارية المختص، أو يستعملها عند الاقتضاء أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة في بيته ولا يجوز له أن يبرم أي عقد تصرف على هذه الأمالك أو أن يعطيها على سبيل الرهن أو يتخلى عنها للغير تحت أي شكل كان بعوض أو بدونه بجميع أو ببعض الحقوق التي حوّلت له بموجب قرار المنح<sup>4</sup>.

1 \_ تكون إجراءات نقل حق الإيجار بإرسال المتنازل طلب نقل هذا الحق لديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، مرفقا بالوثائق التي تثبت أن طالب نقل حق الإيجار يستوفي الشروط المذكورة وهذا ما قضت به المادة 03 من نفس المرسوم .

2 \_ قرار مؤرخ في 1998/04/27، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري .

3 \_ المرسوم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، ج ر عدد 38.

4 \_ المادة 08 ف 01 من المرسوم رقم 88/68 .

ب \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي للأراضي الزراعية المؤجرة .

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

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

لقد أشارت المادة 54 من هذا القانون على عدم جواز إيجار الأراضي الفلاحية من الباطن باستثناء أراضي مراعي القش في إطار ما قرره المادة 505 من الأمر 58/75، فكل تصرف يقدم إليه المستأجر يهدف إلى إيجار العقار الفلاحي من الباطن يقع تحت طائلة البطلان ولو كان ذلك بموافقة المؤجر<sup>2</sup>، فهذا القانون أورد قاعدة عامة تتمثل في عدم جواز التأجير الفرعي إلا في حالة واحدة وعلى سبيل الاستثناء تتمثل في تمكين المستأجر من الإيجار الفرعي في أراضي مراعي القش لا غير مع مراعاة واجب الحصول على الموافقة من المؤجر، ويكون بذلك المستأجر الفرعي ملتزماً مباشرة اتجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر<sup>3</sup>.

ب \_ 2\_ الالتزام بالاستعمال الشخصي في قانون الإصلاح الزراعي المصري .

تقضي المادة 32 من قانون الإصلاح الزراعي المصري بأنه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه، ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإجارة للغير أو مشاركته فيها.

1 \_ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 .

2 \_ المادة 54 ف2 من ق 25/90 ، سبق التعريف به .

3 \_ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 100 .



فرض قانون الإصلاح الزراعي على المستأجر ولاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة جعل قواعده من النظام العام، وذلك من أجل منع ما جرت عليه العادة من استئجار كبار المزارعين لمقدار كبير من الأراضي ليقوموا بتأجيرها من الباطن لصغار الفلاحين وتقاضي أجور مغالى فيها منهم، فسعى المشرع إلى أن يمنع استغلال هؤلاء الوسطاء لصغار الفلاحين بتحريم تأجير الأرض الزراعية إلا لمن زراعتها بنفسه وما يترتب على ذلك من منع تأجيرها من الباطن<sup>1</sup>، وإذا خالف مستأجر الأرض الزراعية الحضر الوارد في هذا القانون يكون التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن باطلا، لأن مخالفته لهذا الالتزام يعتبر خرقا لقاعدة أمره، ويشمل هذا البطلان عقد الإيجار الأصلي<sup>3</sup>.

إلا أنه ثار خلاف فقهي حول هذه المسألة فمن الفقه من يرى بأن الإيجار من الباطن وحده هو الذي يكون باطلا، ويذهب رأي آخر إلى أنه يجب النظر إلى نية المتعاقدين إذا كانت توجهت إلى إبرام إيجار من الباطن مما يترتب عليه بطلان الإيجار الأصلي ويسقط معه الإيجار من الباطن، وبين ما إذا لم تكن نية المتعاقدين تنصرف إلى ذلك فيكون الإيجار الأصلي صحيحا ويكون للمالك أن يخرج المستأجر من الباطن أما الرأي الثالث يرى بأن عقد الإيجار الأصلي يكون باطلا وتقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن<sup>4</sup> وهو الرأي الراجح .

إلا أن قانون الإصلاح الزراعي يستثني من تحريم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار أراضي الجزائر الواقعة بين جسري نهر النيل التي تملكها الحكومة وتؤجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها، فهذه الأراضي تؤجر عادة لكبار المزارعين ممن يستطيعون القيام بنفقات الإصلاح والزراعة فأجيز لهم الإيجار من

1\_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع، الإيجار والعارية، الجزء السادس المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 1343 .

2\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 302.

3\_ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية 1997-1998، ص 336 .

4\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 336.

الباطن والتنازل عنه لصغار المزارعين بقرار من وزير المالية والاقتصاد بعد موافقة وزير الأشغال العمومية، كما يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيما لمواشيه أو أذرة أو أرز لغذائه ولا يعتبر هذا إيجارا من الباطن، وفي أراضي الخضر والحبوب يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضرا أو حبوبا بدون أن يعتبر ذلك تأجيرا من الباطن<sup>1</sup>، فإذا كان ممنوع على المستأجر الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار غير أنه ليس محضورا عليه أن يوكل شخصا آخر في تأجير أرضه بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين كان يعهد بذلك إلى وكيل أعماله أو ناظر عزبته ما لم تكن الغاية من وراء ذلك ستر الإيجار من الباطن في صورة وكالة<sup>2</sup>.

**ثانيا: التزام المستأجر بالألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين في قانون الإصلاح الزراعي المصري.**

إن قانون الإصلاح الزراعي عند صدوره لم يضع حدا أقصى لزراعة الأراضي الزراعية أين كان للشخص أن يستأجر أي مقدار من الأراضي الزراعية دون أي قيد وبقي الحال كذلك إلى حين صدور القانون رقم 24 لسنة 1958 الذي نص في الفقرة الأولى من المادة 37 على أنه: "ابتداء من سنة 1960/1959 الزراعية لا يجوز أن تزيد جملة ما ينتفع به شخص هو وزوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية على القدر الجائز لهم تملكه قانونا، سواء كان وضع يدهم على الأراضي بطريق التملك أو غيره ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام"<sup>3</sup>، فالحد الأقصى الذي يستطيع

1 \_ المادة 3 من القرار رقم 1 لسنة 1952 الصادر عن اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي، عن عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق، ص 1345 .

2\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، 395.

3\_ جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 24 لسنة 1958 أنه : " ولما كان قانون الإصلاح الزراعي لم يرد به نص يحدد المساحة التي يجوز للشخص أن يستأجرها بمفرده أو مع زوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية، فقد أدى هذا الوضع إلى أن استمرت نافذة عقود إيجار من مساحات شاسعة، فاستقرت لمستأجريها حياة مساحات كبيرة من الأراضي . وقد اثر ذلك في أحوال صغار المزارعين، بأن سد في وجوههم باب الرزق من الزراعة . لذلك رؤى تمشيها مع أهداف الإصلاح الزراعي، إضافة مادة جديدة إلى القانون تحت رقم 37 " .عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1347 .

الشخص أن يستأجره هو مائتي فدان، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له أو ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق الانتفاع أو بموجب أي حق آخر تم بعد ذلك تعديل هذه الفقرة من المادة المذكورة والتي أصبحت تنص على أنه "مع عدم الإخلال بحق المالك في الانتفاع بما يملكه من الأراضي الزراعية وما في حكمها، فإنه اعتباراً من سنة 1961 و1962 لا يجوز لأي شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يحوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى من الأراضي الزراعية وما في حكمها غير المملوكة لهم مساحة تزيد على خمسين (50) فدانا".

كما لا تجوز الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية وما في حكمها فيما يزيد عن هذا القدر، ويستتزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكا ويكون باطلاً كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام، ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين من يخالف أحكام هذه المادة مع علمه بذلك، فأصبح الحد الأقصى الذي باستطاعة أي شخص استئجاره، وذلك بطريق الإيجار العادي وبطريق المزارعة خمسين فدانا فقط ويدخل في ذلك ما هو مملوك له وقد أصبح بموجب القرار بقانون رقم 127 لسنة 1961 نفسه لا يجوز أن يزيد على مائة فدان، وكذلك يدخل ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أي حق آخر<sup>1</sup>.

فالشخص الذي يملك من خمسين فدان إلى مئة لا يستطيع أن يستأجر شيئاً لأن الأرض التي يملكها مستوفية المقدار المسموح به من إيجار الأراضي الزراعية، فإن كان الشخص يملك أقل من خمسين فدانا، جاز له أن يستأجر ما يكمل المقدار الذي يملكه إلى خمسين فدان، فإن كان يملك عشرين فدان مثلاً جاز له أن يستأجر ما لا يزيد عن

---

1\_ جاء في المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم 127 لسنة 1961 في صدد هذا النص: "وكما كانت الفكرة الأساسية في قانون الإصلاح الزراعي هي إتاحة الفرصة لأكثر عدد ممكن من الأجزاء كي يتمتعوا بملكية الأرض فقد أصبح من اللازم الآن إتاحة الفرصة لأكثر عدد من الفلاحين أن يتمتعوا بإيجار الأرض، فلا تبقى احتكاراً لفئة قليلة من الزراع أو الوسطاء الذين يؤجرونها من الباطن لصغار الفلاحين"، كما صدر قرار بتفسير تشريعي رقم 2 لسنة 1961 من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بتاريخ 1961/10/30 يتضمن تنفيذ القانون رقم 127 لسنة 1961 والذي جاء فيه "يستتزل من هذا القدر ما يعادل ملكية أي منهم من هذه الأراضي أياً كان سند ملكيته، حتى ولو كان عقداً غير مسجل" عن سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 352.

ثلاثين فدانا آخر، فإن كان لا يملك شيئاً من الأراضي الزراعية يجوز له أن يستأجر منها ما لا يزيد عن خمسين فدانا، ويعتبر التوكيل في إدارة ارض زراعية أو استغلالها بمثابة إيجار، ولا يجوز لأي شخص أن يحوز أكثر من الحد الأقصى المسموح به سواء عن طريق الإيجار أو عن طريق التوكيل<sup>1</sup>.

قد يتصادف أن المستأجر لا يجمع في حيازته أكثر من الحد الأقصى المسموح به إلا أنه يجد ملكيته للأراضي الزراعية قد زادت عن ذلك نتيجة ميراث تحصل عليه أو وصية أو لأي سبب آخر، كالشخص يملك عشرين فدانا واستأجر عشرين فدانا فتكون في حيازته أربعين فدانا وهذا القدر لا يتجاوز الحد الأقصى المحدد، ثم ورث عشرون فدانا فأصبح في حيازته ستون فدانا فيتجاوز الحد الأقصى بعشرين فدانا، ففي هذه الحالة يكون على المستأجر أن يعين عشرة فدادين من العشرون التي يستأجرها ليتخلى عنها لهيئة الإصلاح الزراعي، حتى تنزل حيازته إلى خمسين فدانا وهو الحد الأقصى، وأعطى القانون للمستأجر لاستعمال حقه في الخيار وتسوية وضعيته مدة هي أطول الأجلين من ثلاثة أشهر أو المدة المتبقية لنضج المحصول في عشرة فدادين التي يعينها للتخلي عنها للهيئة، وإذا كان لهذه الأخيرة اعتراض على هذا التعيين لها أن ترفع اعتراضها إلى اللجنة القضائية التي تتولى تحقيق الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضي المستولى عليها بموجب قانون الإصلاح الزراعي<sup>2</sup>.

1 \_ الأرض المملوكة للمستأجر والتي لا يزرعها بنفسه كأن يكون قد أجرها أو تصرف فيها هل تستنزل قيمتها مما يحوزه المستأجر كالشخص الذي يملك مثلاً خمسين فدانا وأجر منها ثلاثين فهل يجوز له أن يستأجر ثلاثين فدانا إذا أضيفت إلى عشرون فدانا التي استبقاها لنفسه ؟ حيث أنه يجوز الأخذ بهذا الرأي خاصة و إن تفسير عبارة "ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكا " ويقصد بوضع اليد أن يزرع المستأجر ما يملكه بنفسه ولو كان يملك سبعين فدانا أجر منها عشرين واستبقى خمسين ليزرعها بنفسه ولا يستطيع أن يستأجر شيئاً فوق الخمسين ولو بحجة تعويض العشرين التي أجرها . عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 1347 .

2 \_ المادة 37 من ق.إ.ز.م والتي جاء فحواها كالتالي " فإذا ترتب زيادة فيما ينتفع به على سبب من أسباب التملك الجائر طبقاً لأحكام هذا القانون، كان على ذوي الشأن أن ينزلوا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أولولة الزيادة إليهم أو المدة اللازمة لنضج المحصول الموجود في الأرض، أيهما أطول عن قدر مماثل لها مما يستأجرونه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي، ويجوز للهيئة المذكورة أن تتظلم من تحديد القدر المتنازل عنه إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة 13 مكررة خلال أسبوعين من تاريخ إخطارها بالتنازل " .

يترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بعدم حيازة أكثر من خمسين فدانا فيتجاوز بذلك ما يستأجره من الأرض الزراعية الحد الأقصى المرخص به جزاءين، أما الجزاء المدني يتمثل في بطلان إيجار الأرض التي تزيد عن هذا الحد، وعلى المستأجر أن يتخلى عن هذا المقدار ويعينه بنفسه وإلا جاز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تتولى بنفسها تعيين المقدار الزائد وتستولي عليه وتتولى إدارته إلى أن تتمكن من إيجاره للغير وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذا المقدار الزائد والمستأجرين له عن طريق الهيئة العامة للإصلاح الزراعي، وللمستأجر أن يتظلم إلى اللجنة القضائية من تحديد المقدار المستولى عليه<sup>1</sup>، وجزاء جنائي والمتمثل في العقوبة المنصوص عليها في المادة 37، إلا أنه يشترط لتطبيقها أن يكون المستأجر وقت الاستئجار عالما أنه يجمع في حيازته أكثر من الحد الأقصى<sup>2</sup>.

### ثالثا: التزام المستأجر باستعمال العقار المؤجر في ظل قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 المصري .

إن المشرع المصري وكسائر المشرعين وسعيا منه إلى مواجهة أزمة السكن وغيرها من الأماكن قام بوضع تشريعات استثنائية مؤقتة خرج فيها عن القواعد العامة وأهمها قانون إيجار الأماكن الذي يطبق على إيجار العقارات دون المنقولات، ويكون بموجب عقد إداري وليس إيجار مدني تسري عليه أحكام القانون الإداري وتدفع رسوم في مقابل الانتفاع وليس أجره، وقد جاء هذا القانون بأحكام خاصة تختلف عن تلك التي قضت بها الأحكام العامة والتي تتمثل في التزام المستأجر بأن يتمتع عن استئجار أكثر من مسكن واحد في بلد واحد، وإذا كان موظفا يلتزم بموجب هذا القانون أن يتخلى عن المكان الذي استأجره في ذلك البلد، وفي حقيقة الأمر هذين الالتزامين يجعلهما المشرع المصري بموجب هذا القانون قيودا على المستأجر في انتفاعه بالمسكن المؤجر لكن المعاملات الإيجارية والحياة العملية تلقى كالتزامات على عاتق المنتفع .

1 \_ الفقرة 3 و4 و5 من المادة 37 من نفس القانون .

2 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1348 .

## 1 \_ التزام المستأجر بالآ يستأجر أكثر من مسكن واحد .

نصت المادة 8 ف1 من هذا القانون بأن الشخص الواحد لا يمكنه أن يستأجر أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد سواء من أجل شغله بنفسه أو من أجل تأجيره من الباطن فلا يمكنه الجمع بين أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد، أما إذا كانت المساكن المؤجرة في مُدن متفرقة في مصر فيجوز له ذلك، فإذا ثبت أن المساكن المؤجرة في بلد واحد يعتبر مخالفا للقانون مما يجيز لكل ذي مصلحة أن يطالبه بإخلاء أحد المساكن<sup>1</sup> .

فإذا امتنع عن ذلك يمكن له رفع دعوى أمام المحكمة المختصة طبقاً لأحكام وإجراءات التي نص عليها هذا التشريع الاستثنائي، ويصدر في حقه حكم نهائي غير قابل لأي طعن يقضي بإخلاء أحد المساكن واستبقاء آخر ويعود له الاختيار في المسكن الذي يرغب في استبقائه، ومتى أخلى أحد المسكنين يكون مَن رفع الدعوى مجبراً على استئجاره إلا إذا رأى المؤجر استئجاره إلى غيره<sup>2</sup>، ومع ذلك من الجائز مخالفة هذا الحكم إذا وجد مقتض لهذه المخالفة وهو ما يخضع لتقدير القاضي، ومن الأسباب التي تبرر استئجار المستأجر أكثر من مسكن واحد في نفس البلد أن يكون المستأجر متزوج بأكثر من امرأة واحدة<sup>3</sup> .

## 2 \_ التزام المستأجر الموظف المنقول بإخلاء المسكن المؤجر .

تطبيقاً للقواعد العامة فإن المستأجر المنقول إلى هذا البلد له الأولوية في السكن المشغول من قبل المستأجر الذي تم نقله إلى بلد آخر، كما يجوز للموظف أن ينهي عقد الإيجار في هذه الحالة قبل إنهاء مدته<sup>4</sup>، فعلى المستأجر الذي تم نقله بصفة نهائية أن

---

1\_ يعتبر ذوي مصلحة في طلب الإخلاء غير المؤجر للمسكنين لان أسباب إخلاء المؤجر للمستأجر مذكورة على سبيل الحصر في المادتين 2 و3 من قانون إيجار الأماكن و ليس الجمع بين مسكنين في بلد واحد من بينها. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص1212 .

2\_ المؤجر مجبر بالآ يترك المسكن خاليا مدة تتجاوز أربعة أشهر حسب ما قضت به المادة 8 ف2 من هذا القانون.

3 \_ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، 1997-1998، ص 462 .

4 \_ المادة 609 ق.م.م .

يخلي المسكن الذي كان يشغله<sup>1</sup>، ويشترط لذلك أن يحصل المستأجر المنقول على مسكن في البلد الذي انتقل إليه، فقبل حصوله على هذا الأخير يجوز له أن يترك أسرته في ذلك المسكن إلى حين عثوره على مسكن في البلد المنقول إليه حينها يلزم بإخلاء الأمكنة كما يشترط أن لا تكون هناك ضرورة ملحة تفرض عليه البقاء لبعض الوقت في المسكن الأول كان يكون أحد أفراد أسرته مريض أو أن يكون أولاده في المدرسة أو الجامعة ولم يتيسر نقلهم إلى البلد الذي انتقل إليه، ومتى توفر هذين الشرطين كان على المستأجر الالتزام بإخلاء المسكن وإلا أمكن ذلك عن طريق القضاء برفع دعوى أمام المحكمة المختصة<sup>2</sup>، كما يجوز للموظف المنقول أن يستعمل حق المؤجر عن طريق الدعوى غير المباشرة<sup>3</sup>، ويجوز للمحكمة أن تمنح أجلا للموظف المنقول من البلد لإخلاء مسكنه<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المستأجر في إيجار المنقولات.

لقد كثر إيجار المنقولات لما أصبحت تحظى به من قيمة اقتصادية كبيرة بفضل تطور العلم والتكنولوجيا، والمنقولات التي يرد عليها الإيجار هي السيارات والطائرات والبواخر والماكينات المختلفة كما يرد الإيجار على المنقولات المعنوية كحق المؤلف على تصنيفه العلمي أو الفني أو الأدبي وحقوق الملكية الصناعية كبراءات الاختراع والنماذج الصناعية وحقوق الملكية التجارية كالاسم التجاري والعلامة التجارية .

### أولاً: التزام المرخص له باستثمار براءة الاختراع وفق ما هو مرخص به .

تعتبر براءة الاختراع من الحقوق الواردة على المنشآت الجديدة وهي منقول معنوي ذو مضمون اقتصادي أو مالي يجعله قابل للتصرف والانتقال<sup>5</sup>، ويقصد بها كل فكرة

1 \_ المادة 7 ف 3 من ق.إ.أ.م .

2\_ سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 463 .

3 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 321 .

4 \_ المادة 346 ف 2 ق.م.م .

5\_ سمير جميل حسين الفتلاوي، استغلال براءة الاختراع، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر 1984 ص 49 .

لمخترع تسمح عمليا بإيجاد حل لمشكلة تقنية تكون محمية بالبراءة تسلم من قبل المعهد الوطني للملكية الصناعية<sup>1</sup>، ويجوز لمالك البراءة أن يمنح ترخيصا للغير يسمى المرخص له (licencie ou concessionnaire) قصد استغلال الاختراع لمدة معينة بدفع مقابل الذي يحدد في أغلب الأحيان على أساس الاستثمار وتسمى الأجر المدفوعة بالإتاوات (les royalties)، وهذا الترخيص يعتبر نوعا من عقد الإيجار فهو يخضع للقواعد العامة التي تنظم الإيجار في القانون المدني<sup>2</sup>.

والترخيص قد يكون ترخيصا كلياً أو جزئياً على حسب الصلاحيات المخولة للمرخص له وهو المستأجر في هذه العلاقة كحق صنع الاختراع أو الاتجار به أو استعماله أين يلتزم المرخص له باستثمار البراءة بموجب ما هو مرخص به في العقد فقد يتضمن حق التصنيع دون البيع أو صنع سلعة وفقاً لحاجة منشأة المرخص له كان يمنح صاحب البراءة بطارية كهربائية لشركة صناعة سيارات ترخيصاً بصناعة البطارية في حدود حاجة وصناعة سيارتها، فيمتنع على المرخص له صناعة البطاريات لأجل بيعها للغير مثلاً فعليه أن يلتزم باستغلال البراءة في حدود ما هو مرخص به كما قد يقتصر الترخيص على بيع السلعة دون صنعها، فالمرخص له يلتزم بتصنيع الاختراع موضوع عقد الترخيص<sup>3</sup>.

كما يلتزم باستغلال البراءة بصورة فعلية وجديّة، وبنية حسنة ولأن عقد الترخيص يجب أن يكون مؤسس على الثقة المتبادلة بين طرفيه، لذا ينبغي على صاحب البراءة أن

1\_ المادة 2 من الأمر رقم 07/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق ببراءات الاختراع، ج ر عدد 44 .

2 \_ فرحة زراوي صالح، سلسلة قانون الأعمال، الكامل في القانون التجاري الجزائري، الحقوق الفكرية حقوق الملكية الصناعية والتجارية، حقوق الملكية الأدبية والفنية، ابن خلدون للنشر والتوزيع 2006، ص 154 .

3 \_ يجب عدم إباحة استيراد السلعة موضوع البراءة من الخارج لان هذا تعتبر تحايل على الاقتصاد الوطني كما أن الاستيراد لا يعتبر استغلالاً ويؤدي إلى المنافسة الغير مشروعة إذا ما اقترن بالاستغلال، لكن مع ذلك للمرخص له حق استيراد البضاعة من الخارج إذا قدم مبررات تأخذ بها الجهة المختصة وهذا يتمشى مع إشراف الدولة على التجارة والصناعة بالتالي لا يجب فسخ المجال دون رقيب أمام الأشخاص الذين يعزفون عن التصنيع المحلي عن طريق عقود الترخيص، وفي سبيل ذلك من الفقه من رأى بأنه يجب على المرخص استغلال اختراعه وإلا جاز منح ترخيص إجباري سمير جميل حسين الفتلاوي، المرجع السابق، ص 130 .



يقوم بتبليغ كل ما لديه من معلومات ومهارة لمساعدة المرخص له في استثمار الاختراع وفي المقابل يلتزم المرخص له بتبليغ المرخص بالتحسينات التي أنجزها على البراءة<sup>1</sup>.

كما تجب الإشارة إلى أن عقود الترخيص تتضمن في أغلب الأحيان شروط خاصة بنوعية الإنتاج وكميته وذلك من أجل إلزام المرخص له بتحقيق حد أدنى من الإنتاج ولما كان عقد الترخيص مبني على الاعتبار الشخصي هذا ما يجعل المرخص له ملزم باستغلال البراءة بصفة شخصية ولا يجوز له منح ترخيص فرعي بها إلا إذا تضمن الاتفاق شرطاً صريحاً بذلك<sup>2</sup>.

تعد باطلة البنود الواردة في عقود الترخيص إذا كانت تفرض على المرخص له في الميدان الصناعي أو التجاري حدوداً لا تتجم عن الحقوق التي تمنحها البراءة بحيث يؤثر استغلالها بصورة سلبية على المنافسة في السوق الوطنية<sup>3</sup>.

يتعرض المرخص له في حالة عدم استغلال البراءة أو استغلالها بصورة غير كافية لفقدان حقه عليها، كما يتعرض لفسخ العقد لعدم تنفيذ التزامات التعاقدية<sup>4</sup>، إذا تجاوز المرخص له نطاق عقد الترخيص، كأن يصنع المنتج بينما كان عقد الترخيص يقتصر على حق البيع فقط، فالمرخص متابعته على أساس دعوى التقليد<sup>5</sup>، أما إذا قام ببيع السلع أو استيرادها وكان حقه يقتصر على الصنع بموجب عقد الترخيص فيتابع على أساس

---

1 \_ يمنح ترخيصاً باستغلال التحسينات بعقد مستقل، ولا يشمل عقد الترخيص باستغلال البراءة الأصلية البراءة الإضافية . سمير جميل حسين الفتلاوي، المرجع السابق، ص 132 و 133 .

2 \_ فرحة زراوي صالح، المرجع السابق، ص 159 .

3 \_ إذا قارنا المادة 37 ف 2 من الأمر رقم 07/03 مع المادة 24 ف 2 من المرسوم التشريعي رقم 17/93 المؤرخ في 07 ديسمبر 1993 المتعلق بحماية الاختراعات، ج ر عدد، 81 نجد أن العبارة " تعد باطلة البنود..." حلت محل العبارة " لا يعتد بالبنود..." .

4 \_ المادة 119 ق.م.ج، والمادة 1184 ق.م.ف .

5 \_ المادة 56 من الأمر رقم 07/03 والتي نحيلنا إلى المادة 11 من نفس الأمر، والمادة 31 من المرسوم التشريعي رقم 17/93، سبق التعريف به .

المنافسة الغير مشروعة<sup>1</sup>.

ثانيا : التزام مستأجر السفينة بهيكلها بالملاحة البحرية و التجارية .

لقد شهد استئجار السفن<sup>2</sup> تطورا ملحوظا خلال القرون الأخيرة نظرا لتطور الصناعة والتجارة فأصبح هذا الاستئجار يتخذ عدة صور، وقد اهتم المشرع الجزائري باستئجار السفن باعتبارها أحد طرق الاستغلال البحري إلى جانب النقل البحري .

ويمكن أن يتم استئجار السفينة على أساس الرحلة أو لمدة معينة أو بهيكلها<sup>3</sup>، ويقصد باستئجار السفينة بهيكلها أي غير مجهزة (L' affrètement coque – nue) العقد الذي بموجبه يضع المؤجر السفينة بدون تجهيز أو تجهيز تحت تصرف المستأجر لوقت محدود<sup>4</sup>، بمعنى أن صاحبها يتخلى لمستأجرها عن إدارتها البحرية والتجارية فيلتزم هذا الأخير بتسييرها ملاحيا وتجاريا أين تنتقل إليه إدارتها ويكتسب المستأجر صفة الناقل البحري في مواجهة الشاحنين<sup>5</sup> .

وتشمل الإدارة الملاحية (GESTION NAUTIQUE) التزام المستأجر بتزويد السفينة بالطاقم، أداء أجوره، المئونة، الأدوات، الصيانة، والمصاريف الملحقة وكل ما يتعلق بسير وملاحة السفينة المؤجرة لأن المستأجر تنتقل إليه سلطات المالك في هذا النوع من

1 \_ سمير جميل حسين الفتلاوي، المرجع السابق، ص 130 .

2 \_ تعرّف السفينة في عرف القانون البحري الجزائري بأنها كل عمارة بحرية أو آلية عائمة تقوم بالملاحة البحرية ، إما بوسيلتها الخاصة وإما عن طريق قطرها بسفينة أخرى أو مخصصة لمثل هذه الملاحة وفق نص المادة 13 من الأمر 80/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن القانون البحري المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/98 المؤرخ في 25 يونيو 1998، كما يعرفها القانون اللبناني في المادة الأولى من القانون اللبناني البحري، بيروت 1968 1975 و 198 و199، بأنها كل منشأة عائمة تقوم أو تخصص للقيام بالملاحة البحرية على وجه الاعتياد .

3\_ المادة 640 من ق.ب.ج .

4 \_ المادة 724 من ق.ب.ج .

5 \_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 282 .

الإيجار<sup>1</sup>، وغيرها من الالتزامات التي تقع على عاتق المجهز، ولما كان المستأجر هو من يتولى التسيير الملاحي والتجاري للسفينة فيكون هو المسئول الوحيد عن جميع الالتزامات التي يعقدها الريان لخدمتها وهو يضمن لجميع طلبات الغير<sup>2</sup>، كما يلتزم المستأجر بصيانة السفينة والقيام بالتغييرات الخاصة بها وجميع مصاريف استغلالها كما يأخذ على عاتقه مصروفات التأمين عليها<sup>3</sup>.

أما الإدارة التجارية (Gestion commerciale) فتشمل إبرام عقود النقل وتنفيذها من استلام للبضائع في الميناء وشحنها ورسها والمحافظة عليها وتسليمها في الميناء الوصول وتحصيل الأجرة<sup>4</sup>، ويلتزم المستأجر بالضمان قبل المؤجر حال رجوع الغير على المؤجر بسبب إستغلال المستأجر السفينة، حيث يخشى رجوع الغير على المؤجر كمالك للسفينة إثر تصادم راجع إلى خطأ الريان أو خلال تسوية خسارة مشتركة فيقوم المستأجر بتعويض المؤجر<sup>5</sup>. وتسري مدة تقادم الدعاوى الناتجة عن عقد استئجار السفينة كلها اعتبارا من انقضاء العقد، أما في التشريع المصري فتتقضي بمضي سنتين من تاريخ ردها إلى المؤجر أو من تاريخ شطبها من سجل السفن في حالة هلاكها<sup>6</sup>.

### ثالثا : التزام المستأجر بالتسيير باحترام بنود العقد .

يعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر بالتسيير والتي تثير جدلا فقهيًا وتضاربا في أحكام النقص إلى غاية الوقت الحالي فقد يرد في عقد التسيير الحر شرطا يقضي بعدم تأجير تسيير المحل أو استغلاله من الباطن للغير وهذا الشرط واجب احترامه، ولا يثير صعوبة في تطبيقه بل إن المستأجر بالتسيير ملزم بذلك

1 \_ المادة 729 ق.ب.ج .

2 \_ المادة 730 ق.ب.ج .

3 \_ المادة 731 ف 1 و 3 ق.ب.ج والمادة 164 من ق.ت.ب.م .

4 \_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 282.

5 \_ المادة 166 ق.ت.ب.م

6 \_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 289 .

ولو لم يتضمن العقد مثل هذا الشرط وذلك على أساس أن هذا العقد من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالنسبة للمستأجر .

إن شرط عدم التأجير من الباطن الوارد بعقد إيجار العقار يتعلق بالمكان المقام فيه المحل والذي يختلف اختلافا جوهريا عن موضوع عقد تأجير التسيير الذي ينصب على المنقول المعنوي ونتيجة لذلك ينحصر هذا الشرط في تحريم تأجير المكان من الباطن دون تأجير تسيير المحل وإن كان سيترتب عليه استقرار المستأجر بالمكان إلا أنه إذا تبين من ظروف التعاقد على تأجير العقار أن لصفة مستأجره اعتبارا في العقد فإن النتيجة المنطقية لمثل ذلك في عدم إمكان التاجر مستأجر العقار تأجير تسيير محله كالاتفاق على تجديد أجرة العقار على أساس نسبة من الإرباح الصافية للاستغلال ولقاضي الموضوع تقدير ما إذا كان القصد من تأجير المحل بالتسيير هو إخفاء تنازل عن إيجار العقار، ومن أشهر الطرق التي يلجأ إليها مالك المحل تغيير نشاطه قبل تنازله عن الإيجار أي قبل تأجير تسييره، ففي هذه الحالة يعد التأجير وارداً على منقول معنوي هو المحل التجاري بل هو في جوهره تنازل عن إيجار العقار، وقد يرد في عقد تأجير المكان شرط يحرم مستأجره من تأجير تسيير المحل أو يشترط صاحب العقار مزولة المستأجر للتجارة شخصيا .

في حقيقة الأمر أن مثل هذه الشروط تعد تعسفية وتحرم صاحب المحل من استغلاله بالكيفية التي تناسبه، وبالتالي يجوز للتاجر رغم الشرط المانع تأجير استغلال محله للغير، وبناءً على ذلك يلتزم بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالمحل التجاري، فلا يجوز أن يحدث به وبملحقاته أي تغيير يخل بهذا الانتفاع، كما يلتزم خاصة بعدم منافسة المستأجر بالتسيير بأن يلتزم بعدم إنشاء محل جديد قرب المحل الذي تم تأجيره، كما يستوجب على المؤجر بالتسيير عدم تغيير بنود العقد بإرادته المنفردة إلا إذا وافق عليها المستأجر بالتسيير، كما يحق لكل منهما إعادة النظر في بدل الإيجار كل ثلاث سنوات بناءً على رسالة موصى عليها مع طلب العلم بالوصول أو بموجب إجراء غير قضائي<sup>1</sup> .

1 \_ نادية فضيل، المرجع السابق، ص 139 .

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

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

## المطلب الأول: الأحكام العامة لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين

### المؤجرة.

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

## الفرع الأول: مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

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

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

أولاً : درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة .

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

المستأجر يبذل في سبيل المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد وهذا الحكم لا يعدو إلا أن يكون تطبيقاً للقواعد العامة<sup>2</sup>، والتي تقر بأن في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإدارته، أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، فإن 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 مسئولاً عن غشه أو خطئه الجسيم<sup>3</sup>.

---

1\_ تقابل هذه المادة في التقنين المصري المادة 583 والتي جاء نصها كالتالي : " يجب على المستأجر أن يبذل من العناية ما في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد "، وقبل تعديل القانون المدني المصري كانت تنص المادة 461/376 منه على : " على المستأجر أن يستعمل الشيء الذي استأجره فيما هو معد له وأن يعتني بها مثل اعتناؤه بملكه ". حيث يرى بعض الفقه المصري أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يختلط في كثير من الأحوال بالتزامه بأن يبذل في استعمال الشيء عناية الرجل العادي، وأن لا يستعملها في غير ما أعدت له، وبأن لا يتركها دون استعمال وبأن لا يسيء استعمالها هذا ما جعل المشرع في نص المادة 583 واجب العناية في استعمال الشيء وواجب العناية في المحافظة عليه . سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 563 .

2 \_ المادة 172 ق.م.ج .

3 \_ محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التأمين(الضمان) الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان 2001، ص 939، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 649 .

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

فمن استأجر منزلاً يجب أن يتقاضي كل ما من شأنه تخريبه أو إتلافه فيكون المستأجر مسئولاً عن ما يصيب المسكن من أضرار نتيجة عدم استعمالها إذا لم يكن هناك سبب جدي يستدعي غيابه عنها أو تركها مغلقة لفترة طويلة، وعليه أن يتعهد الأدوات الصحية بها بالصيانة اللازمة حتى لا يحدث أي ضرر يؤثر على كيان المنزل وتجنب وضع أشياء ثقيلة على سطح المنزل والتي من شأنها توهن دعائمه، كما يلتزم بالتنبه إلى إغلاق مداخل المياه ومخارجها لتقاضي ما قد يسببه تسرب المياه داخل المسكن من تخرب المنقولات الموجودة فيه، لذلك إذا تسبب إهماله في دخول حشرات ضارة إلى المنزل وسها عن تطهير العين من الجراثيم المعدية التي تسببت فيها هذه الحشرات<sup>2</sup>، وقد قضي بأنه من ينزل في فندق وهو مصاب بمرض معدٍ يلتزم بمصروفات تطهير الفندق من مكروبات هذا المرض<sup>3</sup>.

إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية لم يكن للمستأجر أن ينهكها بزراعتها طوال السنة أو بزراعة محصول واحد مرات متتالية، أو أن يترك الأشجار دون تقليم أو علاج إذا ما أصيبت بمرض تلف، فإن واجب المحافظة عليها يقتضي منه ألا يهمل رعاية هذه الأرض بأن ينزع منها الحشائش الضارة ويقوم بتسميدها وبأن لا يتركها دون حراسة حتى لا يتسنى للغير أخذ تربتها الخصبة، كما يلتزم بأن يطهر مساقى ومصارف المياه لتسهيل سقيها، وإذا كانت العين المؤجرة شاحنة لنقل السلع وجب عليه أن يتعهد بصيانتها وتشحيمها وتنظيمها وعدم تحميلها أكثر من المقدار المخصص لها، وإذا كانت العين

1 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 380.

2 \_ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 960 .

3 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 425 .

المؤجرة مصنعا وجب عليه أن يتعهد الآلات بالصيانة وأن لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة مما قد يتسبب في تلفها أو صدائها أو تلاشيها، وإذا كانت العين المؤجرة طائرة أو سفينة يلتزم المستأجر بالمحافظة عليها بما يتماشى وطبيعتها التقنية وتعهدها بالنظافة لتبقى صالحة للملاحة سواء الجوية أو البحرية .

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

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

لا يلتزم المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة بذل عناية الرجل المعتاد فحسب بل كذلك يلتزم بهذه العناية في استعمال العين محل عقد الإيجار، فيجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة الاستعمال المألوف وأن يسلك في هذا الاستعمال مسلك الشخص المعتاد الذي يترفق في استعمال الشيء الذي يملكه حتى لا يتلف سريعا ولا يكلفه صيانته كثيرا ولا يسبب ضرر للغير من جهة أخرى<sup>2</sup>، ويكون مسئولا عما قد يصيب العين

---

1 \_ وقد قضت محكمة الاستئناف المختلط المصرية، أنه إذا أجزت شقة غرضا لأشخاص مستقلين لاستعمالها مكاتب وكان المطبخ مشتركا بينهم، فإن المحافظة على المطبخ الذي لم يأخذ ولم يخصص لأحد المستأجرين يقع على عاتق المؤجر، فإذا سالت منه المياه أتلقت بضائع في المحل يقع في الطبقة السفلى، فإن المؤجر هو المسئول نحو مستأجر الحانوت، وله أن يرجع على أي مستأجر يثبت أنه تسبب بخطئه في إسالة المياه. عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، هامش (1)، نبذة 380، ص 535).

2 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 551.



من هلاك أو ضرر إذا ما استعملها استعمالاً غير مألوف أو أساء استعمالها مما يلزمه بتعويض الضرر الذي أصاب العين .

كما يعتبر المستأجر مقصراً إذ استعمل المنزل استعمالاً يخل بالأداب العامة والأخلاق بإدخال أشخاص ذوي سمعة سيئة أو ممارسة فيه أفعال تخدش الحياء أو استعماله مكاناً لممارسة الدعارة، كما لا يجوز له الاحتفاظ بشخص مختل عقلياً لتفادي ما قد يسببه من مضايقات للجيران، كما يلتزم المستأجر كذلك بالامتناع عن فعل أي تصرف من شأنه إحداث قلق أو إزعاج للجيران المستأجرين من نفس المؤجر لأن المؤجر يكون مسئول عن أعمال تابعة كما سيأتي بيانه، وعدم إحداث ضوضاء مزعجة لهم عن طريق استعمال أدوات الموسيقى ذات الأصوات المرتفعة، أو إقامة حفلات صاخبة تتجاوز المألوف في الأوقات المخصصة للراحة أو في الساعات المتأخرة من الليل<sup>1</sup>، وقاضي الموضوع هو الذي تعود له السلطة التقديرية في تقدير ما إذا كان المستأجر قد بذل العناية المطلوبة منه في المحافظة على العين أم لا، وذلك على ضوء العناية المبذولة من قبله في استعمال الشيء المؤجر وذلك بالنظر إلى طبيعة العين المؤجرة أو ما جرى به العرف المحلي المتداول و الجاري به العمل<sup>2</sup> .

يلتزم المستأجر المتعاقد مع ديوان الترقية والتسيير العقاري بالألا يخل بنفسه أو بواسطة أي شخص يشغل الأمكنة تحت كنفه براحة العمارة وعدم الإضرار بالصحة والأمن وبصفة عامة بالالتزام باحترام النظام الداخلي للعمارة<sup>3</sup>، وللوائح العامة التي ترى الهيئة المسيرة بأن وضعها يحقق المصلحة العامة<sup>4</sup>، كما لا يجوز استعمال المسكن المؤجر كمخزن لإخفاء الأشياء المسروقة مثلاً أو تخصيصه للتجمعات المحظورة وغير المرخص بها، ولا مكاناً لممارسة القمار فيه .

1 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 539.

2 \_ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 939 .

3 \_ المادة 4 ف 7 من المرسوم رقم 76 / 147، سبق التعريف به .

4 \_ المادة 21 من الرسوم 147/75، سبق التعريف به .

يلتزم مستأجر الأرض الزراعية سواء كان إيجاراً عادياً أو مزارعة بزراعتها كما هو متداول ومألوف في الزراعة ويلتزم بأن لا يرهق الأرض بزراعة نوع واحد من المحصول مرات متكررة مما يفقد الأرض خصائصها خصوبتها، ويقوم بتسميدها و تقليم أشجارها<sup>1</sup> ومن استأجر منجماً أو محجراً ( إذا عد العقد إيجاراً) لا يجوز له أن يستخرج من منتجاته أكثر من المقدار المألوف حتى لا يسرع في نفاذه، وهو الأمر كذلك لمن استأجر سيارة فعليه أن يحسن استعمالها ولا ينهكها بأن لا يتركها معرضة لأشعة الشمس مما يسبب سرعة هلاكها أو يتركها في الشارع مما قد تتعرض إليه من سرقة أو ضياع وأن لا يستعملها في جرّ مركبات أخرى، فإذا لم يستعمل المستأجر العين المؤجرة استعمال الرجل العادي عدّ مخالفاً بالتزامه في استعمال العين المؤجرة الاستعمال العادي مما يجيز للمؤجر اللجوء إلى القضاء المستعجل<sup>2</sup> .

### 3 \_ مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه.

مسؤولية المستأجر لا تقتصر في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها الاستعمال المألوف عن أعماله الشخصية فقط بل تمتد لتشمل أيضاً أعمال تابعة<sup>3</sup>.

والتابع هو كل شخص له صلة بالمستأجر ممن لهم الإقامة في العين أو استعمالها كأفراد أسرته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه والضيوف والأصدقاء والخدم والمستخدمين

1\_ تنص المادة 613 ف 1 ق.م.م.

2 \_ قضت محكمة مصر الوطنية أنه قد تطرح أحوال يتوفر فيها عنصر الاستعجال باعتبار أن سير الدعوى العادي بطيء وقد يترتب على تأخير الفصل فيها أضرار تلحق بالعين المؤجرة، منها حالة الشخص الذي يؤجر ملكه فيسيء المستأجر استعمالها، ويستعمل العين لممارسة الدعارة في هذه الحالة يجوز للمؤجر طلب الفسخ مما قد يصيب العين من أضرار غير قابلة للإصلاح كانهطاط قيمتها، فالطرد في هذه الحالة أملتته الضرورة فيبث فيه القضاء المستعجل كما أن العين إذا أجرت لعمل مخالف للأداب العامة كالمقامرة وغيرها من الأعمال التي تخالف الآداب العامة يعتبر العقد لأنه يخلل ركناً من أركانه فلا يصح طلب الحكم بصحته أو بطلانه وبحق للمؤجر أن يقاضي المستأجر لاسترداد العين المؤجرة على أساس أن المستأجر يعتبر في هذه الحالة واضع اليد بلا سبب .

3\_ المادة 463/378 ق.م.م قديم تنص " يجب على المستأجر حين انتهاء الإيجار أن يرد ما استأجره بالحالة التي هي عليها، بغير تلف حاصل من فعله أو من فعل مستخدميه أو من فعل من كان ساكناً معه أو من فعل المستأجر إلا وجد شرط يخالف ذلك " .

والعمال والمستأجر من الباطن والمنتازل له عن الإيجار وكل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنته من الإضرار بالعين<sup>1</sup>.

لقد ثار خلاف فقهي حول هذه المسؤولية، هل يمكن اعتبارها تطبيقاً للمبدأ العام الذي يقرر مسؤولية المدين أنها مسؤولية عقدية عن فعل الغير ممن لا يعتبرون أجنب عنه؟ أم يعتبر إستثناء عن قاعدة شخصية المسؤولية، فتم ترجيح الرأي الأول على أساس أن المدين يسأل عن عدم الوفاء لا يرجع إلى سبب أجنبي عنه، بخلاف التلف الذي يرجع إلى غير هؤلاء والذي لا يسأل المستأجر عنه<sup>2</sup>.

إن مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعة تعتبر مسؤولية عقدية لا مسؤولية تقصيرية تتحقق بمجرد عدم وفاء المدين عن فعل تابعيه بالتزامه<sup>3</sup>، لأن الأولى تعتبر أوسع من المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير لأن هذه الأخيرة محددة من ناحية أن التابع في معناه أوسع منه في المسؤولية التقصيرية فلا يلزم أن يكون الفعل قد وقع من تابع للمستأجر خاضع لرقابته، ومن جهة أخرى ليس بالضرورة أن الفعل الضار قد وقع من قبل التابع أثناء تأدية وظيفته<sup>4</sup>، فالفعل الضار الذي يأتي به التابع والذي يلحق ضرر بالعين، يكون المستأجر مسئول عنه مسؤولية عقدية ولا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي فكما لا يعتبر سبباً أجنبياً يكون المستأجر مسئول عن الضرر الذي يلحقه التابع والمشرع المصري أقرر أنه على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه فالمستأجر لا يسأل عن خطأه الشخصي فحسب بل عن كل ما لا يعتبر سبباً أجنبياً عنه، وبناءً على ذلك

1 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 308.

2 \_ بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 98 .

3 \_ قرار المحكمة العليا بتاريخ 1990/01/08 ، م.ق عدد 1، ص 110.

4 \_ تنص المادة 1735 ق.م.ف على أن " المستأجر يسأل عن التلف أو الهلاك اللذان يقعان بفعل أفراد منزله أو بفعل المستأجر من الباطن، فقررت بذلك مسؤولية المستأجر مسؤولية عقدية عن فعل غيره من الأفراد الذين لا يعتبرون أجنب عنه " .

فالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يلزمه برقابة الأشخاص التابعين والذين تربطهم صلة بالعين المؤجرة بسببه، ويجب أن تكون هذه الرقابة فعالة وكافية لتحول دون الأضرار بالعين المؤجرة، فالتزامه هنا التزم بتحقيق نتيجة خلافاً لالتزامه الأصلي بالمحافظة والذي يعتبر التزم بوسيلة، فالمستأجر يكون مسئولاً عن كل فعل من شأنه إلحاق ضرر بالعين والذي يقع من قبل هؤلاء الأشخاص حتى ولو أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في رقابة هؤلاء، وعلى الرغم من ذلك فقد تحقق الضرر مما رتب مسؤوليته، ورجوع المؤجر على المستأجر لا يمنع من رجوعه على الغير الذي أضر بالعين بموجب المسؤولية التقصيرية<sup>1</sup>.

#### 4 \_ جواز الاتفاق على تعديل التزام المستأجر بالمحافظة على العين المجرة

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

وفي مقابل تشديد المسؤولية يجوز كذلك تخفيفها كأن يشترط المستأجر مثلاً أن تكون العناية التي يبذلها في المحافظة على ملكه، دون أن يزيد في ذلك على عناية الرجل العادي، وقد يشترط إعفاءه من المسؤولية عن تلف العين أو هلاكها حتى لو كان

1\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 542 .

2 \_ المادة 211 ق.م.م .

التلف أو الهلاك ناتج عن خطئه الشخصي، وله كذلك أن يشترط إعفائه من المسؤولية من أعمال تابعة، فلا يسأل حينئذ إلا عن خطأه الجسيم أو غشه، فلا يستطيع إعفاء نفسه من مسؤوليتها بشرط إدراجه في العقد ما لم تكن المسؤولية مرتبة عن فعل غيره (التابعين له) فيجوز له أن يعفي نفسه من المسؤولية عن فعلهم الضار ولو كان عمداً، كما يجوز الاتفاق على إعفائه من رقابة الأشخاص الذين لا يعتبرون أجنب عنه، بل يجوز إعفاؤه حتى من المسؤولية عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع فيه هؤلاء الأشخاص<sup>1</sup>، والاتفاق على تعديل التزام المستأجر يمكن أن يكون صريحا أو ضمنياً، غير أنه يجب أن يكون واضح الدلالة وإلا فسّر الشك لمصلحة الطرف الذي جاء الاتفاق لا يخدم مصالحه<sup>2</sup>.

#### ثانياً : الالتزام بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

يجب على المستأجر أن يخبر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض<sup>3</sup> أو الإضرار بها<sup>4</sup>، فإذا لحقت بالعين المؤجرة أضرار تحول دون تمكين المستأجر من الانتفاع بها أو ادعى شخص آخر حقا على العين بقدر يتعارض مع

1\_ المادة 217 ف 2 ق.م.م

2\_ يفسر لمصلحة المستأجر عند تشديد المسؤولية، وفي مصلحة المؤجر عند التخفيف منها أو الإعفاء منها.

3 \_ يقصد بالتعرض كل عمل صادر من الغير من شأنه التأثير على حيازة المستأجر للعين و انتفاعه بها انتفاعا كاملا وهادئا، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع الشيء المؤجر كليا أو جزئيا من تحت يد المستأجر أو يؤدي إلى الإنقاص من انتفاعه بها، بتخريبها أو إتلافها أي تعرضا ماديا، ويقصد بهذا الأخير التعرض الذي يصدر من فاعله دون أن يستند في ذلك إلى أي حق يدعيه على العين فيكون مجرد فعل مادي محض، فإذا كانت العين المؤجرة محلا تجاريا مثلا واكتشف المستأجر بأنها بحاجة إلى الترميمات مستعجلة أو ظهر فيها عيب لم يكن ظاهرا من قبل كأن يكون سطح المحل به فتحة تتسرب فيها المياه من الطابق العلوي، والتي من شأنها إتلاف بضائع المحل التجاري أو وقع اعتداء على هذا الأخير من قبل الغير، يقصد بالغير كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار ذلك بالتعرض لها .

4\_ المادة 497 ق.م.ج والتي تقابلها المادة 585 ق.م.م .

ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على هذا الأخير أن يعلم المؤجر بذلك و في حالة رفع دعوى قضائية عليه أن يقدم التماسا بإخراجه من الخصومة على أن يتولى تقديم الدفاع اللازم بشأن ذلك<sup>1</sup>، ولا يلزم المستأجر بهذا الإخطار إلا إذا كان هو من يتولى المحافظة على العين المؤجرة<sup>1</sup> حتى يتخذ من الوقت المناسب ما يلزم لدفعه ، ولإلزام المستأجر بهذا الإخطار يجب :

أ \_ أن تكون العين المؤجرة تحت حيازة المستأجر أو أحد أتباعه : لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين المؤجرة من تلقاء نفسه على اعتبار أنها تحت حفظ وحيازة المستأجر، فمتى تم التعرض لها ماديا فإن المؤجر لا يضمنه لعدم إمكانية انساب أي خطأ إليه فليس له الصفة في دفع هذا العمل، لكن يجوز للمستأجر ذلك لأن المؤجر يلتزم بضمان عدم التعرض القانوني دون المادي<sup>2</sup>، فإذا تعرض أجنبي على العين المؤجرة مدعيا حقا عليها أو اغتصبها مدعيا ملكيتها فتعرضه يكون قانونيا فعلى المستأجر إخطار المؤجر بذلك حتى يتمكن من مواجهته بالوسائل الكفيلة بالتصدي له مع أن المؤجر هو من يقع عليه عبء ضمان عدم التعرض ( القانوني ) للمستأجر خلال انتفاعه بالعين المؤجرة<sup>3</sup>، ذلك لأن التعرض واقع على طرفي العقد في نفس الوقت على المؤجر في ملكيته و على المستأجر في انتفاعه<sup>4</sup>.

1 \_ قد نصت على ذلك المادة 484 من ق.م.

2 \_ على الرغم من أن المستأجر لا يعتبر حائزا للعين المؤجرة بالمعنى القانوني للحيازة فليس له حق ملكية عليها ولا أي حق عيني آخر، مع ذلك فله أن يرد هذا التعرض الواقع على من الغير، المستأجر من أجل دفع هذا التعرض رفع كل دعاوى الحيازة في مواجهة المتعرض، وهي دعوى استرداد الحيازة ، دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة مع المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يمكن أن يلحق المؤجر من جراء التعرض بناء على أحكام المسؤولية التقصيرية وليس العقدية وهذا ما نصت عليه المادة 487 ق.م.ج بقولها : " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطلب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه ، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة " . كذلك عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 536. ورمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 308.

3\_ تنص المادة 483 ف 2 من ق.م.ج .

4\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 568.

غير أن المستأجر يُعفى من واجب إخطار المؤجر بكل أمر يوجب تدخله إذا كانت العين المؤجرة تحت حماية المؤجر أو أحد تابعيه كالبيوت مثلًا، فالمستأجر يكون غير ملزم بهذا الإخطار لأنه يفترض في المؤجر علمه بما حدث للعين<sup>1</sup>، وعلى ذلك يكون المستأجر غير ملزم بإخطار المؤجر بما يهدد سلامة ملحقات العين المشتركة كالسلم أو المصعد أو المدخل أو الطريق المؤدي إلى الأرض الزراعية، لأن هذه الملحقات تكون تحت رعاية المؤجر أو أحد تابعيه وهو من يتولى المحافظة عليها ما لم يقضي العرف أو الاتفاق بغير ذلك<sup>2</sup>.

ب \_ أن يكون المستأجر قد علم أو على الأقل في استطاعته أن يعلم بالخطر الذي يهدد كيان العين المؤجرة، فإمكانية إلزام المستأجر بإخطار المؤجر لا بد أن يكون قد علم بما يهدد العين أو أن العين بحاجة إلى ترميمات لكن المستأجر لم يكن له أن يتبينها بالفحص العادي لا بفحص خبير متخصص، فلا مسؤولية عليه على عدم إخطار المؤجر به وبالتالي لا يقوم واجب الإخطار على عاتق المستأجر إذا كان لا يعلم أو لم يكن يستطيع أن يعلم بما يهدد العين المؤجرة<sup>3</sup>.

---

1 \_ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 943.

2 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 309.

3 \_ قضت محكمة النقض المصرية بأنه " إذا كان الثابت بموجب عقد الإيجار أن المركب المؤجر تكون برعاية رجال المؤجر لا في رعاية رجال المستأجر، وأن رجال المؤجر هم الذين عليهم دون المستأجر تنبيه المؤجر إلى ما يطرأ على المركب من خلل، فهذا وحده يكفي لأن يقام عليه القضاء بعدم مسؤولية المستأجر عن غرق هذا المركب ومتى كان عقد الإيجار هكذا قد أعفى المستأجر من العناية بالمركب، فلا سبيل للاحتجاج عليه بنص المادة 585 ق.م.م " كما قضت أيضا بان الالتزام بإخطار المؤجر بما يهدد سلامة العين يسقط على عاتق المستأجر إذا كان المؤجر قد علم بالخطر في الوقت المناسب، أو إذا كان مع تسليمه العين إلى المستأجر لم يتخل له نهائيا عن حفظها ورعايتها، بل استبقاها لنفسه أو لأحد تابعيه، إذ في هذه الحالة يفترض أنه قد علم بالخطر الذي يهدد سلامة العين ، أو كان يجب أن يعلم به من تلقاء نفسه أو عن طريق تابعيه الذي عهد لا إليه بحفظ العين ورعايتها . عن محمد حسن قاسم المرجع السابق، ص 943.

ج \_ أن لا يكون المؤجر علم بما يتهدد العين المؤجرة من غير المستأجر وفي الوقت المناسب : إن الهدف من الإخطار هو إعلام المؤجر بالخطر الذي يهدد العين المؤجرة في الوقت المناسب، فإذا ثبت علمه بها من غيره فواجب الإخطار لا يقوم على عائق المستأجر، لكن لكي يبرأ هذا الأخير مسؤوليته من هذا الواجب لا بد أن يكون المؤجر قد علم بالخطر الذي يحدق بالعين في الوقت الملائم حتى تتاح له فرصة درءه أو الحيلولة دون تفاقم نتائجه لأن العلم المتأخر لا يعفي المستأجر من هذه المسؤولية عن عدم إخطار المؤجر به، وبناءً على ذلك فنزع ملكية العقار ( الاستملاك ) إجراءاتها تتخذ في مواجهة مالك العين المؤجرة ( المؤجر ) فلا بد أن يعلم بها من غير المستأجر فهذا الأخير يكون غير ملزم بإخطار المؤجر بها<sup>1</sup>

د \_ أن يكون هناك داع لإخطار المؤجر: يجب أن يطرأ أمر هام يستلزم تدخل المؤجر للكف عنه مما يوجب المستأجر إخطاره به، ولو لم يكن هذا الأمر الذي طرأ من الحالات التي ذكرتها المادة 497 من ق.م لأن هذه الحالات جاءت على سبيل المثال لا الحصر بل بكل ما من شأنه إلحاق ضرر بالعين المؤجرة أو بانتفاع المستأجر بها يجب إخطار المؤجر به، وترجع سلطة تقدير ما يستوجب تدخل المؤجر من عدمه إلى قاضي الموضوع حيث يبيث فيها على حسب الظروف والوقائع ويكون قراره مبنياً على أسباب كافية ومنطقية للوصول إلى نتيجة أو باعث جدي يدعو إلى إخطار المؤجر به ويجب أن يكون هذا التعرض بعد تسلم المستأجر للعين، ذلك أنه لو حدث قبل التسليم يفترض علم المؤجر به أو على الأقل يوصف بأنه مقصر إذا لم يكن قد علم به<sup>2</sup> .

كما أن الإجراءات الخاضعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري تلزم المستأجر بأن يُبلغ الديوان المؤجر ودون إبطاء بكل حدث يؤدي بالضرورة إلى إجراء إصلاحات مفروضة على المؤجر وإلا كان مسئولاً مسؤولية شخصية<sup>3</sup> .

1 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 310.

2\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 386 .

3 \_ المادة 4 ف 8 من المرسوم رقم 147/76 .



ميعاد الإخطار: لم يحدد المشرع ميعاد للقيام بالإخطار بل إكتفى بالنص على أنه يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر فوراً بكل أمر يستوجب تدخله، كذلك الأمر بالنسبة للمشرع المصري لم يحدد ميعاد لإخطار المؤجر، إلا أنه قال بوجوب مبادرة المستأجر إلى إخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن<sup>1</sup>، فإذا تباطأ في ذلك كان هو المسئول عن تعويض الضرر الذي أصاب المؤجر نتيجة لذلك، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر هذا التباطؤ من عدمه فان لم ينجم عن تأخر الإخطار أي ضرر للمؤجر تسقط مسؤولية المستأجر<sup>2</sup>.

شكل الإخطار: لم يشترط المشرع شكلاً خاصاً للإخطار فيجوز أن يكون كتابة أو شفاهة أو يكون بإعلان أو إنذار أو عن طريق المحضر القضائي، لكن مصلحة المستأجر تملئ عليه توجيه الإخطار كتابة برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول وذلك لتسهيل الإثبات على المستأجر، ولا يكون المستأجر ملزم برفع دعوى لإثبات حالة العين للقول والإشهاد بأنه قد قام بالإخطار بل يكفي إثباته قيامه به<sup>3</sup>.

ثالثاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة .

#### 1 \_ عبء إثبات الإخلال بالالتزام .

يكون المستأجر مسئولاً عما يلحق العين المؤجرة خلال فترة انتقاعه بها نتيجة استعمالها استعمالاً غير مألوف<sup>4</sup>، وهو الاستعمال المخالف لما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف في استعمال العين أو ما يماثلها، أو ما تقتضيه طبيعة العين المؤجرة، كما يكون كذلك مسئول عن الأعمال الناشئة عن الاستعمال الغير المألوف لها والتي يقوم بها أتباعه .

1 \_ المادة 585 ق.م.م .

2 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 570 .

3 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 310 ومحمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 943.

4 \_ المادة 495 ف 2 ق.م.ج .

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

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

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

1\_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 169 .

2 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 313 . عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 544.

فيستصعب عليه إثبات أن السبب يعود إلى خطأ المستأجر ذلك ألقى المشرع هذا العبء على هذا الأخير.

أما الاتجاه الآخر يرى أن سبب تحميل المستأجر عبء الإثبات إنما يرجع إلى كون ما قد يلحق بالعين من تلف أو هلاك من شأنه إحداث تغييرا في كيانها، وعلى اعتبار أن المستأجر هو المسئول عن عدم إلحاق ذلك بها وأخذ كل الاحتياطات والتدابير اللازمة للحيلولة دون تحقق هذه النتيجة فيكون ذلك قرينة على خطأ المستأجر المفترض إلا أن هذه تعتبر قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها كأن يثبت أن هذا الضرر لم يترتب عن خطأ صادر منه أو من أحد تابعيه، كما له أن يدرك المسؤولية عن نفسه متى أثبت السبب الأجنبي الذي تسبب في ذلك كانهيار المنزل بسبب الزلازل مثلا أو كقدم البناء مما آل إلى سقوطه أو أن الهلاك كان نتيجة عيب في العين أو ناتج عن عدم صيانتها من قبل المؤجر مما تسبب في الإضرار بها<sup>1</sup>.

## 2 \_ الجزاء الموقع على المستأجر عند تحقق الإخلال بالتزام.

إذا ثبتت مسؤولية المستأجر عن تقصيره في المحافظة على العين ولم يفلح في إثبات أنه بدل عناية الرجل المعتاد في المحافظة عليها أو في استعمالها، ولم يستطع كذلك إقامة الدليل على أن التلف والهلاك تحقق على الرغم من عدم بذله عناية الرجل العادي إنما يرجع إلى سبب أجنبي، في هذه الحالة يسأل المستأجر عن إخلاله بالتزام المحافظة على العين، فوفق ما تقتضيه القواعد العامة يكون المؤجر تبعا لمصلحته وبالنظر إلى حجم الإخلال والضرر الذي لحق بالعين طلب التعويض عما لحقه من أضرار، كما له أيضا التنفيذ العيني أي بإلزام المخل بالتزامه بإصلاح الضرر وبإعادة العين إلى أصلها إذا كان ذلك ممكنا وبذل عناية الرجل العادي في المحافظة عليها<sup>2</sup>، وله كذلك أن يطلب ترخيص من المحكمة بأن يقوم بإصلاح التلف أو العطب على نفقة

1\_ نقض مدني مصري، 10 مايو 1984 في الطعن رقم 611 سنة 48 ق، سليمان مرقص، ص 622 .

2 \_ المادة 173 ق.م.م " إذا كان التزام المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطلب إزالة ما وقع مخالفا للالتزام و يمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين ."

المستأجر وله كذلك إن اقتضت الضرورة اللجوء إلى القضاء المستعجل لمنع المستأجر من الاستمرار في إساءة استعمال العين، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة لأن المدين بالالتزام هو المستأجر، كما يجوز للمؤجر أن يطلب من القاضي الحكم له بغرامة تهديدية عند تقاعس أو رفض المستأجر التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً<sup>1</sup>.

إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن فالمؤجر طلب فسخ<sup>2</sup> عقد الإيجار وله أيضاً طلب الحكم له بالتعويض، وهذا الفسخ يخضع لتقدير القاضي فله أن يحكم به إذا كان الإخلال بالالتزام يوصف بالجسامة، وإذا رأى أن هذه الأسباب تلحق أضراراً بالعين له الحكم بالفسخ والتعويض، كما له كذلك رفض الفسخ وبكتفي بالحكم بالتعويض وإصلاح التلف إن كان ذلك ممكناً، أما إذا كان خطأ المستأجر قليل الأهمية أو كان السبب تافهاً لا يرقى أن يكون سبب جدي يستوجب الفسخ<sup>3</sup>.

في الإيجارات الخاضعة للمرسوم التشريعي 03/93 ألزم المشرع المستأجر بأن يدفع كفالة نقدية مقدرة مقابل وصل يسلمه له المؤجر وذلك لضمان حسن استعماله للعين المؤجرة وفق المحضر المحرر وقت تسليم العقار المؤجر الذي يبين الحالة التي تسلم عليها العين<sup>4</sup>، وتحدد هذه الكفالة في إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بما يعادل ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي<sup>5</sup>.

---

1\_ المادة 174 ف 1 ق.م.ج .

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

3\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 397.

4 \_ المادة 5 من المرسوم التنفيذي 69/94، سبق التعريف به .

5\_ المادة 9 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به .

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

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

يرى جانب من الفقه أنه يجب الانتظار إلى غاية نهاية عقد الإيجار حتى يسترد المؤجر العين، حينها يرى إن كان الضرر قد زال أم مازال قائماً حينها له الرجوع بالتعويض على المستأجر، لكن في هذه الحالة يجب التفريق بين حالتين، الحالة التي يترتب عن إساءة استعمال العين المؤجرة تلف جسيم مما لا يمكن إصلاحه لاستحالة إزالته، في هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر فور وقوع الفعل الضار فليس هناك داع إلى الانتظار إلى نهاية الإيجار، أما إذا ترتب على مخالفة المستأجر لالتزامه ضرر بسيط مما يمكن إزالته خلال ما تبقى من مدة الإيجار، هنا لا يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر بالتعويض فور وقوع المخالفة بل يجب الانتظار إلى نهاية الإيجار لاحتمال قيام المستأجر بإصلاح الضرر الناتج عن إخلاله مما يرفع عنه المسؤولية، لكن هذا الرأي انتقد على أساس أنه قائم على تفرقه لا أساس لها في القانون سواء نتج عن تقصير المستأجر في رعاية العين تلف جسيم أو بسيط فهو يعتبر إخلال المستأجر بالتزامه في المحافظة على العين مما يترتب مسؤوليته فلا مجال للانتظار إلى نهاية مدة الإيجار، فضلا عن ذلك أنه قد يحدث أن يعسر المستأجر فلا يستطيع أو يعجز عن دفع التعويض إذا ما أجل المؤجر مطالبته به حتى تنتضي مدة الإيجار<sup>1</sup>.

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

1\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 314.

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 544.

## الفرع الثاني: قيام المستأجر بالترميمات.

يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك<sup>1</sup>.

الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً وعادياً، وهي تختلف عن الترميمات الضرورية الملقاة على عاتق المؤجر<sup>2</sup>، فإذا وجد خلافاً حول هذه الترميمات هل تعتبر ضرورية يتحملها المؤجر؟ أم أنها تأجيرية ويكون المستأجر هو من يتولى القيام بها؟

هنا يفسر الشك لمصلحة المستأجر لأنه هو من يقع عليه الالتزام و الأصل أن المؤجر هو من يقوم بكل الترميمات باستثناء التأجيرية منها، وسبب تحميل المستأجر هذا النوع من الترميمات إنما يرجع إلى كون أن العين تكون تحت يده خلال فترة الانتفاع بها وافترض أن مصدرها إنما يعود لاستعمال العين من قبل المستأجر أو من قبل أحد تابعيه وكذلك بحكم اتصاله بالعين وكذلك لبساطة هذه الترميمات وقلة تكلفتها<sup>3</sup>.

---

1\_ المادة 494 ق.م.ج .

2 \_ الترميمات الضرورية هي الترميمات العاجلة والضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف كإصلاح الجدران المتشققة والمهددة بالسقوط كتفريغ المراحيض وقنوات صرف المياه وهي على العموم كل الترميمات التي يقوم بها المالك عادة حفاظاً على ملكه وصيانته من الهلاك، ولقد ذكر بعضها في المادة 18 من المرسوم رقم 147/76 هي: إصلاح و ترميم السقوف والسطوح وإصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة للعمارة وترميم الجدران المائلة وهياكل النباتات وكذلك الواجيات، وإصلاح أو تبديل النجارة الداخلية والخارجية وإصلاح المصاعد، وتجصيص الواجيات وتبييضها وتجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة، وتصريف مجاري المياه الفدرة ، وكافة الترميمات التي تقع على عاتق المصلحة عن طريق التشريع أو التنظيم .

3\_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 162 .

أولاً: الترميمات التأجيرية التي يجب على المستأجر القيام بها :

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

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

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

1 \_ المادة 19 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به .

2 \_ المشرع المصري أخذ بهذه التفرقة، إلا ما تعلق بكسر جزء من البلاط فلا يكفي ليكون الإصلاح على المؤجر أن يثبت المستأجر أنه لم يصدر منه خطأ بل عليه أن يثبت أن الكسر لا يرجع إلى الاستعمال المألوف، وإنما يرجع إلى عيب في البلاط أو إلى قوة قاهرة خارجة عن نطاقه. عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 548 . سليمان مرقص، المرجع السابق، نبذة 218 .

بالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية فإنه يدخل في مفهوم الترميمات التأجيرية تطهير المساقى والمرابى والمصارف وصيانتها وصيانتها والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار، والآبار ونزع الأعشاب الضارة وكذلك الترميمات البسيطة التي تقتضيها ملحقات الأراضي الزراعية كالمخازن وبيوت الفلاحين<sup>1</sup>.

إذا كان الشيء المؤجر منقولاً، فيدخل في مفهوم الترميمات التأجيرية بالنسبة للسيارة مثلاً إصلاح أبوابها ومقاعدتها كافة الأجهزة الكهربائية والميكانيكية ووسائل الجر هذا بالنسبة للترميمات البسيطة والناشئة عن الاستعمال المألوف والعادي للسيارة، أما إذا كانت الترميمات كبيرة كإصلاح المحرك لطول استخدامها أو لقدمه فيقع على عاتق المؤجر ما لم يثبت أن الخلل نشأ عن خطأ المستأجر أو أحد تابعيه.

في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة وتكون الأجزاء (الملحقات) مشتركة الاستعمال بينهم كمدخل العمارة أو السلم أو المصعد أو السطح أو الباب الخارجي وغيرها ففي هذه الحالة من يتحمل الترميمات التأجيرية التي تحتاجها هذه الأجزاء المشتركة الاستعمال؟ هناك رأي يرى بأن تقسم هذه الترميمات بين المستأجرين كل حسب نسبة استعماله لهذه الملحقات، وهناك رأي آخر يرى أن هذه الترميمات تكون على المؤجر على اعتبار أنها تكون تحت سيطرته هو أو أحد تابعيه دون المستأجرين كما أنه قد تكون هذه الترميمات قد تسبب فيها شخص أجنبي لا صلة له بأحد المستأجرين وهو الرأي الراجح<sup>2</sup>، ومع ذلك يجوز أن يتحملها المستأجر إذا إشتراط عليه ذلك المؤجر في العقد أو قضى به العرف وإذا ثبت أن أحد المستأجرين هو الذي تسبب في هذه الترميمات بخطأ منه فهو من يتحملها وحده فيما دون الباقيين .

---

1\_ المادة 614 ق.م.م " على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف للأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة المساقى والمرابى والمصارف وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو الاستغلال، كل ذلك ما لم يقتض العرف أو الاتفاق بغير ذلك " .

2 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 317 . سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 572.



وبالرجوع إلى القواعد العامة، والتي تجيز للمستأجر التخلص من هذا الالتزام إذا أثبت بأن الترميمات التأجيرية ترجع إلى قوة قاهرة ككسر زجاج النوافذ بسبب هبوب رياح قوية أو إلى عيب موجود في العين وهذا يعتبر سبب أجنبي لا دخل للمستأجر فيه، فمتى تحقق هذا السبب الأجنبي انتفت مسؤوليته لأن التلف نتج عن السبب الأجنبي ولم ينتج عن الاستعمال الغير مألوف للعين ولا عن خطأ المستأجر فتكون تلك الترميمات على المؤجر ويلتزم بإجرائها لأنها ضرورية للارتفاع بالعين، كما يلتزم المستأجر بالتكفل بالصيانة العادية للاماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها<sup>1</sup>.

أما المشرع الفرنسي لم يحدُ حذو نظيره المصري، الذي قضى بأن المستأجر لا يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية إذا كانت ناشئة عن القدم أو قوة قاهرة، فأساس التزام المستأجر بالترميمات هو افتراض الخطأ من جانبه<sup>2</sup>، فعلى هذا الأساس لا يكون المستأجر ملزم بهذه الترميمات إذا نتجت عن الاستعمال المألوف وكان القدم هو السبب الرئيسي في هلاكها، أو أن هذه الترميمات نتجت عن قوة قاهرة ويعد من قبيل هذه الأخيرة عيب في العين فمتى صدر أي فعل لا يمكن نسبه إلى خطأ المستأجر فلا يكون مسئولاً عن الترميمات التي ينتج عنها لأن التزام المستأجر في التشريع الفرنسي يقوم على افتراض الخطأ من جانبه، على عكس المشرع المصري الذي تعمد على عدم وضع نص خاص بهذا الحكم لأنه أقام التزام المستأجر بالترميمات يقتضيها الاستعمال المألوف للعين المؤجرة<sup>3</sup>، فمتى ثبت تحقق أحد من هذه الحالات سواء قوة قاهرة أو عيب في العين أو قدمها إنتفت مسؤولية المستأجر .

1\_ المادة 6 ف5 من المرسوم التنفيذي 69/94، سبق التعريف به .

2 \_ المادة 1755 ق.م.ف .

3 \_ جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي : " ينص المشروع (م782) على إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقتضي بها العرف مما يفترض فيه خطأ المستأجر، أو أن الاستعمال المعتاد للعين قد اقتضاه " وهذا الحكم أيسر تطبيقاً من الناحية العملية. مجموعة الأعمال التحضيرية 4 ص533، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 552 ).

إن التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام والمستأجر يلتزم بها وفق ما يقتضيه العرف والقانون، والغالب أن يكون ما يقضي به العرف مكملاً لإرادة الطرفين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه فالمشرع فتح الباب على ما قد يكون بين المؤجر والمستأجر من اتفاقات، كالاتفاق على تشديد هذا الالتزام كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناشئة عن عيب في العين أو قوة قاهرة، كما يجوز التخفيف أو الإعفاء منها بصفة نهائية، فيجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر بأن لا يقوم بهذه الترميمات التأجيرية إذا كانت ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف للعين، أو أن لا يقوم بها حتى ولو نشأت عن خطئه ما لم يكن الخطأ جسيماً، مع ذلك للمستأجر أن يشترط إعفائه من هذا الالتزام ولو نشأ عن الخطأ الجسيم أو فعل عمدي من أحد تابعيه<sup>1</sup>.

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

### ثانياً: جزم إخلاء المستأجر بالالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية .

متى توفرت شروط الالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية في أن يكون العرف يقضي بها أو يكون هناك اتفاقاً يعفي منها يجب على المستأجر القيام بها، ومتى امتنع عن ذلك أو تماطل اعتبر مخالفاً بالتزامه مما يوجب مسؤوليته، فالمؤجر وفقاً للقواعد العامة يجب أن يطلب التنفيذ عينا بأن يجبره على إجراء هذه الترميمات، كما للمؤجر أن يقوم بهذه

---

1\_ يرى بعض الفقه المصري أنه لا يجوز التوسع في تفسير هذه الشروط الخاصة، وأنه في حالة الشك تفسر هذه الشروط ضد من وجد لمصلحته، فإذا اشترط المؤجر على المستأجر القيام بالترميمات ولم يحدد نوعها تفسر هذه الترميمات على أنها تأجيرية دون غيرها، وهذا الشرط ما هو إلا تأكيداً للقواعد العامة. عبد الرزاق السنهوري ص 553.

2 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 402.

بهذه الإصلاحات بنفسه تحت نفقة المستأجر وذلك بالحصول على إذن من المحكمة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالمصاريف الخاصة بالترميمات إذا أراد المستأجر القيام بها بنفسه هذا يكون في حالة سريان عقد الإيجار لكن بعد انقضائه لا يجوز أن يطلب القيام بها بنفسه لأن العين خرجت من حيازته<sup>1</sup>، ولا يجوز له أن يقتصر على عرض التعويض عما تسبب فيه من أضرار إذا طلب المؤجر التنفيذ العيني، والسؤال الذي يطرح في هذا المقام هل يمكن للمؤجر مطالبة المستأجر بالترميمات التأجيرية بمجرد ظهور الحاجة إليها خلال سريان مدة الإيجار؟ أم يجب عليه الانتظار إلى انقضاء مدته؟ .

يرى جانب من الفقه المصري أنه يحق للمؤجر إلزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ولو قبل نهاية عقد الإيجار متى قام سبب هذا الحق لأنه ليس هناك في القانون ما يجبر المؤجر الانتظار إلى نهاية الإيجار لإمكانات المطالبة بإجرائها، بل باستطاعته طلب إجرائها بمجرد حاجة العين إليها، فللمؤجر اعدار المستأجر للقيام بها بمجرد ظهور هذه الحاجة، فإذا امتنع عدّ مخلا بالتزامه ووجب تطبيق الجزاء عليه فوراً دون الانتظار إلى نهاية الإيجار<sup>2</sup>، بالإضافة أنه من الناحية العملية فإنه من غير المعقول أن يتعقب المؤجر العين كل مرة ليرى إن كانت بحاجة إلى ترميمات تأجيرية فيلزم المستأجر القيام بها لأن هذا الفعل يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر، إنما يتبين عادة هذه الترميمات في نهاية الإيجار عند رد العين حينها له مطالبة المستأجر القيام بها، ومن أجل رفع الحرج على المستأجر لا يستطيع المؤجر أن يطالبه بإجراء هذه الترميمات أثناء مدة الإيجار، إلا إذا كان له في إجرائها مصلحة قبل انقضائه كتجنب الأضرار التي يحتمل أن تلحق بالعين نتيجة التأخر في القيام بها، وفي هذه الحالة ومتى توفرت هذه المصلحة تعتبر هذه الترميمات التأجيرية إستعجالية وجب القيام بها<sup>3</sup> .

1 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 554 .

2\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 574.

3 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 268.

لكن الرأي المعارض لهذا والذي يتزعمه بعض الفقه الفرنسي يرى أنه لا يملك المؤجر مطالبة المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية إلا بعد نهاية الإيجار ما دامت هذه الترميمات لا تعتبر مستعجلة وينشأ عن تأخيرها ضرراً يلحق بالعين لاحتمال أن يقوم بها المستأجر من تلقاء نفسه خلال مدة سيران الإيجار، ويذهب بعض الفقه إلى أبعد من ذلك ويقول بعدم إعطاء المؤجر هذا الحق مطلقاً إلا إلى نهاية عقد الإيجار لأنه من المفترض أن تكون هذه الترميمات بسيطة لا ينجر عن تأجيلها خطر على العين، وأن إعطاء هذا الحق للمؤجر للقيام بهذه الترميمات خلال سريان الإيجار من شأنه إعطاء مجال لنشوب نزاعات مستمرة نحن في غنى عنها<sup>1</sup>.

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

سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ فله طلب التعويض في الحالتين عن الضرر اللاحق به نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه<sup>2</sup>، ولا يجوز للمستأجر استرداد التعويض من المؤجر أو يمتنع عن دفعه له حتى ولو أثبت أن المؤجر لم يستعمله في ترميم العين<sup>3</sup>.

1 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 319.

2 \_ يدخل في مفهوم التعويض، المصروفات التي تقدرها المحكمة إذا لم يقم المستأجر بالترميمات بنفسه كذلك التعويض عن خلو المنزل أثناء فترة القيام بها بعد انتهاء الإيجار شريطة أن تكون المدة معقولة، ومصروفات الدعاوى وأتعاب الخبير وكذلك التعويض عن ما قد يصيب العين المؤجرة من ضرر ناشئ من عدم قيام المستأجر بالترميمات في الوقت المناسب.

3 \_ كأن يفقد المؤجر ملكية العين، أو أن يؤجرها إلى شخص آخر فلا يكون هناك داع إلى هذه الترميمات أو تبقى هذه العين في حيازته دون أن تجرى لها هذه الترميمات.

للمؤجر أن يتنازل عن حقه في الرجوع على المستأجر إذا ما أخل بالتزامه، ويفهم هذا التنازل عند سكوت المؤجر عن المطالبة عند انتهاء مدة الإيجار، غير أنه في غير هذه الحالات حق المؤجر لا يسقط إلا بالتقادم الطويل و الذي حدده المشرع المصري بخمسة عشر (15) سنة<sup>1</sup>.

أما إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير متى أخل المستأجر بالتزاماته يؤدي ذلك إلى فسخ عقد الإيجار فوراً وتعرض المستأجر للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى الهيئة المؤجرة لزوماً في اتخاذها<sup>2</sup>.

كما ألزم المستأجر بالآ يطالب بأي حق أو تعويض من أي نوع عن كافة الترميمات والتحسينات والتركيبيات أو الإصلاحات التي أدخلها في العين المؤجرة بمعرفته على الأمكنة، في حين يحتفظ المؤجر بحقه في مطالبته برد الأمكنة إلى الحالة الأولى على نفقته في حالة ما إذا نفذت هذه الأعمال دون ترخيص منه وفق ما قضت به المادة 4 ف 6 من نفس المرسوم .

---

1 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 560 .

2 \_ المادة 8 من المرسوم 147/76، سبق التعريف به .

## المطلب الثاني: الأحكام الخاصة لالتزامات المستأجر بالمحافظة على العين

### المؤجرة.

الفرع الأول: التزامات المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة في إيجار العقارات.

أولاً : مسؤولية المستأجر عن حريق العقار المؤجر .

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

تنص المادة 496 ق.م.ج: " إن المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ سبب ليس من فعله، فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسئولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الثاني الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار، إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق"<sup>1</sup>، هذا النص يتعلق بالعقارات دون سواها من الأموال فيجب التفريق بين مسؤولية المستأجر عن حريق العقار إذا كان المستأجر شخص واحد وبين المسؤولية عن حريق العين إذا تعدد المستأجرين لعقار واحد.

---

1 \_ يقابل هذه المادة في التقنين المدني المصري المادة 584، لكن تجب الإشارة إلى أن المشروع المصري لم يتعرض إلى بيان مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة على الإطلاق في ظل أحكامه القديمة و هذا الحكم تم إستحداثه في القانون الجديد، حيث أدرجها تحت سياق التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ومسؤوليته عن تلفها أو هلاكها وفق 461/376 وهذا تطبيقاً للقواعد العامة لأنه وفق القانون القديم مسؤولية المستأجر عن الحريق لا تختلف في شيء عن مسؤوليته عن الهلاك العين بسبب آخر غير الحريق، كما تنص على ذلك المادة 1733 ق.م.ف .

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

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

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

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

---

1 \_ يعد من قبيل السبب الأجنبي الذي قد يسبب الحريق الصواعق، الانفجارات، القنابل، حوادث الإرهاب، عدم قيام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، عيب البناء في هذه الأخيرة لا بد من إثبات العلاقة السببية بين العيب والحريق.

بناءً على ذلك تعتبر مسؤولية المستأجر قائمة بمجرد نشوب الحريق في العين دون حاجة إلى إقامة الدليل على خطئه أو تقصيره أو إهماله، لأنه يفترض فيه ذلك ولا يمكن له دفع المسؤولية بإثباته أنه بذل العناية، بل يجب عليه لدرء هذه المسؤولية أن يثبت أن السبب الأجنبي<sup>1</sup> .

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

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

أما في حالة التنازل عن الإيجار، المتنازل له يكون مسئولاً عن حريق العين المؤجرة وبصفة مباشرة أمام المؤجر ويكون المستأجر ضامناً له في هذه المسؤولية ويكون الحال نفسه إذا كان المستأجر شريكاً على الشيوع في العين المؤجرة حيث تكون مسؤوليته عقدية

1- سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 636 .

2 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 268 .

3 - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 327.



قبل شركائه بمقدار حصصهم<sup>1</sup>.

غير أن المسؤولية العقدية لا تعتبر قائمة إذا لم يكن هناك عقدا مبرم<sup>2</sup>، لا تقوم بين مالك الرقبة والمستأجر من صاحب حق الانتفاع، ولا بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع<sup>3</sup>، كما لا تقوم هذه المسؤولية بين الجيران أو بين المستأجرين مؤجر واحد، كما لا تقوم المسؤولية العقدية بين شريك في الشيوخ قبل شريكه الآخر أو قبل المستأجر من هذا الشريك، فلا يرجع بعض هؤلاء على بعض بدعوى مسؤولية عقدية استنادا إلى عقد الإيجار لأنه لا يوجد بين مستأجرين اثنين من ذات المستأجر عقد إيجار كذلك الحال إذا كان عقاران متجاوران مملوكين لشخص واحد، وامتدت النار من احد العقارين إلى الآخر فأحرقته، فالمالك لا يستطيع أن يرجع بالمسؤولية العقدية على مستأجر العقار الذي امتدت منه النار.

فالمستأجر تنحصر مسؤوليته بالنسبة للعقار الذي أجره، أما بالنسبة للعقار الآخر فيعتبر هذا المستأجر من الغير ولا يسأل عن الأضرار التي لحقت بها إلا إذا أثبت المؤجر أن نشوب الحريق راجع إلى تقصير المستأجر مما يستوجب مسؤوليته التقصيرية كما لا يرجع المؤجر بالمسؤولية العقدية على غير المستأجر منه، فلا يرجع بها على أقارب المستأجر وخدمه أو الضيوف والأشخاص الساكنون في العين الذين تسببوا في حريق العين، حيث لا يمكن للمؤجر الرجوع إلى أساس المسؤولية التقصيرية على المستأجر طبقا للقواعد العامة<sup>4</sup>.

1 \_ هذا لا يمنع من قيام المسؤولية التقصيرية إذا اثبت المالك خطأ من تسبب في الحريق ولا يعتبر مجرد امتداد النار من منزل مجاور خطأ تقصيري في جانب من كان هذت المنزل المجاور في حراسته.

2 \_ حالة إذا كان المؤجر لا يملك إلا حق الانتفاع، فتقتصر مسؤولية المستأجر على قيمة حق الانتفاع فقط، إما مالك الرقبة تكن مسؤولية المستأجر تقصيرية في هذه الحالة.

3 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 574.

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

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

تعتبر عقود التأمين على الممتلكات من أقدم العقود أهمها عقد التأمين ضد الحريق حيث أولاهها المشرع الجزائري اهتماما كثيرا نظرا لجسامة وخطورة الأضرار التي تتسبب فيها النيران، مما يستوجب التعويض عن الأضرار المادية الناجمة عنه<sup>1</sup>، حيث أنه إذا كان المستأجر أمّن عن مسؤوليته عن حريق العين وتحققت هذه الأخيرة ولم يستطع إثبات السبب الأجنبي يكون المؤجر الرجوع على شركة التأمين بموجب دعوى غير مباشرة باسم مدينه المستأجر لأنه لا يملك حق امتياز على مبلغ التأمين المستحق دفعه من شركة التأمين للمستأجر، في هذه الحالة يقسم المؤجر مبلغ التأمين مع دائني المستأجر ولا يمكن للمؤجر الرجوع مباشرة على شركة التأمين إلا إذا أستخلص من عقد التأمين أن المستأجر أقر بذلك، فيكون له حق مباشر على أساس الاشتراط لمصلحة الغير<sup>2</sup> ففي هذه الحالة لا يستطيع المستأجر الرجوع على الشركة التأمين إلا إذا رجع عليها المؤجر فيمكن أن يتفق هذا الأخير مع الشركة بأن تدفع له مبلغ التعويض الذي كانت تدفعه للمستأجر مقابل ذلك يتنازل عن حقه في الرجوع على المستأجر، هذا الاتفاق يخدم شركة التأمين لأنه أقل مما يكلفها رجوع المستأجر عليها كما يستفيد منه المؤجر كذلك لأنه يستخلص لنفسه ما تدفعه الشركة له دون أن يشاركه احد من دائني المستأجر.

وقد يحدث أن يؤمن المؤجر على العين المؤجرة من الحريق، فإذا احترقت رجع على شركة التأمين، وتحل هذه الشركة محله في الرجوع على المستأجر، فإذا كان المستأجر أمّن هو كذلك على مسؤوليته فإن شركة تأمين المؤجر لا تستطيع الرجوع على شركة المستأجر إلا في حدود التي يرجع فيها المؤجر نفسه على شركة تأمين المستأجر بدعوى غير مباشرة، لكن يمكن أن يحصل إتفاق بين شركة تأمين المستأجر مع شركة تأمين المؤجر على أن تدفع الأولى للثانية مبلغ تعويض أقل مما كانت تدفعه للمستأجر لو رجع عليها مقابل نزول شركة تأمين المؤجر عن حقه في الرجوع

1 \_ معراج جديدي محاضرات في قانون التأمين، ، ديوان المطبوعات الجامعية، ص115 .

2 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 582 .

على المستأجر ومثال موضوع التعويض عن الضرر بسبب الحريق ما فات المؤمن له من كسب بسبب أضرار الحريق كفقْدان أمالك العمارة لمقابل الإيجار في الفترة ما بين واقعة الحريق ومحو آثار الحريق<sup>1</sup>.

#### د \_ تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق .

إن أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها بتعديل أحكامها، فيجوز الاتفاق على تشديد هذه المسؤولية<sup>2</sup> فيمكن أن يشترط المؤجر على المستأجر أن يكون مسئولاً عن الحريق حتى ولو أثبت السبب الأجنبي، هذا الاتفاق يعتبر تأميناً للمؤجر على عقده، كما يجوز كذلك أن يشترط المؤجر تعويض المستأجر في حالة تحقق مسؤوليته العقدية عن جميع الأضرار حتى الغير متوقعة منها.

كما يجوز وعلى العكس من ذلك التخفيف من هذه المسؤولية فيشترط المستأجر ألا يكون مسئولاً عن الحريق إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين فتكون مسؤوليته عن هلاك العين بسبب الحريق كمسؤوليته عن هلاكها بسبب غير الحريق، كما يجوز للمستأجر اشتراط عدم مسؤوليته عن أعمال تابعيه، كما يجوز الذهاب إلى أبعد من ذلك حيث يجوز للمستأجر اشتراط إعفاءه من هذه المسؤولية فلا يكون مسئولاً أصلاً عن الحريق حتى ولو لم يستطع أن يثبت عناية الرجل العادي في المحافظة على العين، بل حتى ولو أثبت المؤجر خطأ المستأجر ما دام هذا الخطأ لم يكن عمداً أو نتيجة خطأ جسيم صادر منه، حيث يجوز أن يشترط المستأجر كذلك إعفاءه من المسؤولية عن خطأ تابعيه العمدي أو الجسيم، وفي حالة حدوث نزاع يفسر الشك ضد من وجد الاتفاق لمصلحة، حيث إذا اشترط المؤجر على المستأجر مسؤوليته

1 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 259 .

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

عن الحريق في جميع الأحوال وفي حالة الشك يفسر الشك يفسر هذا الشرط لمصلحة المستأجر حيث يمكن أن يدفع المسؤولية عن نفسه إذا أثبت السبب الأجنبي .

#### هـ \_ جزاء إخلال المستأجر بمسؤوليته عن حريق العقار .

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

كما يلزم المستأجر أيضا بدفع قيمة العقارات بالتخصيص التي تكون قد احترقت مع العقار ولكن لا يدفع قيمة المنقولات التي تكون المؤجر قد تركها في العين المؤجرة دون أن يتم ذكرها في عقد الإيجار أو قام بوضعها شخص من الغير، لأن هذه الأضرار تعتبر غير متوقعة لا يكون المستأجر مسئولاً عنها إلا على أساس المسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>

1\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 576 ورمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 318.

2 \_ تكون مسؤولية المستأجر تقصيرية متى اثبت المؤجر خطأه و الذي يكون هو السبب في الحريق، هنا لا يسأل المستأجر على أساس هذه الصفة إنما على أساس أنه شخص عادي لا ارتكب خطأ فيسأل عن تعويض الضرر الناجم عنه، وإذا ثبت خطأ من أحد أتباع المستأجر فللمؤجر الرجوع على المستأجر على أساس المسؤولية العقدية أن المستأجر مسئول مسؤولية عقدية عن أعمال تابعيه، أو الرجوع على من صدر الخطأ من جانبه، كذلك إذا كان المتسبب في الحريق شخص أجنبي لا تقوم مسؤولية المستأجر إذا أثبت أن الحريق قد حدث لسبب أجنبي، الحريق حدث بفعل شخص أجنبي لا يعد من أتباعه، وبالتالي من ثبت الخطى من جانبه يكون هو المسئول عن حريق العين مسؤولية تقصيرية مما يلزمه بتعويض المؤجر عما أصابه من أضرار سواء كانت متوقعة أو غير متوقعة حيث يعوضه عن كل تلف ولو كان ناتج عن سعيه في إطفاء النار أو في منعها من الانتشار أو أي ضرر آخر غير متوقع. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 589 .

أو على أساس المسؤولية العقدية في حالة ثبوت خطأ المستأجر العمدي أو الجسيم، كما يلتزم المستأجر أيضا بدفع الأجرة التي فاتت المؤجر في المدة اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى أصلها، كذلك عن المدة التي تبقى فيها العين خالية بعد إعادتها إلى أصلها إلى أن يتم إعادة تأجيرها.

## و- عبء إثبات السبب الأجنبي.

المستأجر هو الذي يتحمل عبء الإثبات لأن مسؤوليته مسؤولية عقدية وهذا ما جاء به المشرع المصري<sup>1</sup>، ولا يختلف الأمر إذا كان الهلاك راجع إلى الحريق أو إلى سبب آخر فالمستأجر هو الذي يتحمل عبء الإثبات، إلا أن الاختلاف يكمن في أن المستأجر في التزامه في المسؤولية عن الهلاك بسبب غير الحريق يكتفي بإثبات أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين، أما في مسؤوليته عن الحريق لا بد له من إثبات السبب الأجنبي، ويجوز إثبات ذلك بكل طرق منها شهادة الشهود والقرائن القضائية ذلك لأن السبب الأجنبي واقعة مادية يمكن إثباتها بجميع طرق الإثبات بما فيها البيئة<sup>2</sup> فيمكن له إثبات أن الحريق وقع قضاء وقدر، وذلك بالاستعانة بمحاضر البوليس والنيابة والمحكمة الجنائية إذا اتخذت إجراءات المتابعة الجزائية ضد شخص كان متابع على أساس الحريق وحفظ الملف وحاز البراءة من التهمة التي كان متابع على أساسها.

1- في التقنين المصري القديم لما كانت مسؤولية المستأجر عن الحريق تخضع للمادة 463/378 ، ولما كانت هلاك العين بسبب الحريق لا تختلف عنه بسبب آخر فالمؤجر هو الذي يثبت أن الهلاك أو التلف حصل من المستأجر أو من احد تابعيه فإذا لم يستطع المؤجر إثبات ذلك انتقلت مسؤولية المستأجر، فالمادة 463/ 378 تقضي بأن المستأجر لا يرد العين إلا بالحالة التي هي عليها وقت الرد، فإذا أصابها هلاك أو تلف في هذا الوقت يجب ردها بهذه الحالة (هنا يعتبر انه أوفى بالتزامه بالرد) فإذا رأى المؤجر لم يوفي بالتزامه لان هذا التلف يدعي أن المستأجر أو أحد تابعيه هو المتسبب فيه فعليه إثبات ذلك على اعتبار أن مسؤولية المستأجر هي مسؤولية تقصيرية وفق القانون القديم حينئذ يجب على المستأجر تعويض المؤجر عن جميع الأضرار المباشرة التي إصابته من الحريق سواء كانت هذه الأضرار متوقعة أو غير متوقعة على عكس المسؤولية التقصيرية التي يقتصر فيها المستأجر عن تعويض الأضرار المتوقعة، عن رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 339 .

2- عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص213.

إذا وقع الحريق لعيب في البناء على المستأجر إثبات ذلك لتخليص نفسه من مسؤولية الحريق بشرط أن لا يكون هذا العيب في البناء لا يرجع إليه كما لو كان العيب في أنابيب توصيل الغاز وكان هو من قام بإدخالها في العين حتى ولو كان ذلك بإذن من المؤجر أو كان العيب ناتج عن عدم قيامه بالترميمات التأجيرية التي تكون العين المؤجرة بحاجة إليها ولا يكتفي المستأجر بإثبات العيب المتواجد بالبناء بل يجب عليه إثبات العلاقة السببية بين هذا العيب والحريق حيث يكون هو السبب المباشر الذي نتج عنه الحريق الذي شب في العين، وقدم البناء في حكم العيب ولو ثبت أن قدم العيب تسبب في حريقها سقطت مسؤولية المستأجر عن ذلك في هذه الحالة يمكن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من أضرار بسبب الحريق إلا أثبت المؤجر أنه لم يكن يعلم بوجود هذا العيب<sup>1</sup>.

متى أثبت المستأجر أن النار امتدت من بناء مجاور للعين تخلص من المسؤولية ولو كان البناء المجاور ملكا للمستأجر نفسه، هنا يقع على المؤجر عبء إثبات خطأ المستأجر التي نتج عنه نشوب الحريق في البناء المجاور الذي ترجع ملكيته إلى المستأجر<sup>2</sup>، والمشرع الفرنسي سار على هذا المنحى وقد أورد حالات ذكرت في المادة 1733 على سبيل الحصر، والتي تعتبر السبب الأجنبي الذي تنتفي مع تحققه مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة وبنا المشرع الفرنسي هذه المسؤولية على خطأ المستأجر الذي لا يقبل إثبات العكس، ولا يتخلص منها إلا بإثبات السبب الأجنبي فقد استند في ذلك على قاعدة أن الحريق يحدث في أغلب الأحيان من خطأ

---

1- لو أثبت المستأجر أن الحريق وقع نتيجة خطأ من المؤجر أو أحد تابعيه (كالنواب)، فالمستأجر ينفي عن نفسه المسؤولية ويتحملها المؤجر ويرجع عليه المستأجر عما أصابه من ضرر في شخصه أو في أمواله كما احترقت المنقولات التي تركها في العين المؤجرة . عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 591 .

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

السكان وهذه القاعدة كانت مقصورة على لوائح البوليس فتوسع فيها وطبقها على العلاقات المدنية ولا يكفي أن يثبت أن الحريق وقع بفعل مجهول أو ينفي الخطأ عن نفسه أو أحد تابعيه بل عليه أن يثبت السبب الأجنبي وأن هذا الأخير لا يد له فيه، فلا يكفي أن يثبت أنه كان خارج المنزل وقت نشوب الحريق فيمكن أن يكون قد ترك في المنزل أشياء من شأنها مساعدة أو تسريع الالتهاب كالمواد البلاستيكية مثلا أو مواد سريعة الالتهاب، بل ذلك لا ينفي عنه احتمال الإهمال مما تسبب في الحريق<sup>1</sup>، قضت محكمة النقض الفرنسية أن مسؤولية المستأجر لا تبقى قائمة إلا إذا كان مُعفى من مراقبة العين والسهل على حراستها فإن كان من أشعل النار في المنزل شخصا مصابا بالجنون فالحريق قد حصل بقوة قاهرة حتى ولو كان هذا الشخص هو المستأجر نفسه.

ويكون المستأجر مسئول عن الحريق نتيجة إهماله حتى ولو حدث الحريق بفعل قوة قاهرة كأن يتسبب في الحريق شخص غريب سها المستأجر عن مراقبته، كذلك الحال لو حدث الحريق لقوة قاهرة و يكون المستأجر أهمل في إطفائها أو لم يبذل ما يلزم لمنع انتشار النار من مكان إلى آخر في باقي أجزاء العقار<sup>2</sup>.

وإذا حدث حريق بفعل أحد أفراد أسرة المستأجر أو خدمه أو أي من تابعيه تعتبر مسؤوليته قائمة ولا يمكن له أن يدفعها عن نفسه بالقول أن الحريق وقع بفعل الغير لأن تابعه لا يعتبر من الغير، وهو مسئول عن أفعال تابعيه مسؤولية عقدية لا تقصيرية ولو حدث هذا الفعل في غير وقت أداء هذا التابع لمهامه أو خدمته<sup>3</sup>.

---

1 \_ المستأجر يبقى مسئول عن حريق العين المؤجرة حتى ولو كان المكان الذي استأجره بحسب الغرض الذي أعد له فإن يكون مصيف مثلا أو مشفى لا يسكنه ألا في فصل الصيف أو الشتاء وحدث فيه حريق في وقت لم يكن يشغله وتبقى مسؤوليته قائمة ألا إذا أثبت أن الحريق وقع بقوة قاهرة أو بفعل فاعل (تحقق السبب الأجنبي).

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

3 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 592.

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

قد يكون العقار الواحد مشغولاً من قبل عدة مستأجرين، لكن إذا كان هذا العقار مؤجر لعدة مستأجرين على الشيوع يكون هؤلاء كلهم في حكم المستأجر الواحد وتطبق عليهم أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة 496<sup>1</sup>، والمشرع فرق بين مسؤولية المستأجرين كل على حسب الجزء الذي يشغله وبين مسؤوليتهم في حالة شغل المؤجر جزء العقار.

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

إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد واحترق هذا الأخير، كان كل المستأجرين مسؤولين عن حريق العين على أساس المسؤولية التقصيرية بغض النظر إن كان العقار قد احترق بالكامل أو فقط جزء منه، غير أن هذه المسؤولية لا تقوم بالنسبة إلى المستأجرين الذي لم تمس النار الأجزاء التي يشغلونها لأن المسؤولية تنحصر على مستأجري الأجزاء التي شب فيها الحريق دون غيرها، فإذا حدث أن عمارة بها خمسة طوابق فشبت النار في الطابقين العلويين فقط فمستأجري الطبقات السفلية غير معنيين بالحريق فلا محل لمسئلتهم على أساس المسؤولية التقصيرية إلا إذا اثبت المؤجر خطأ أحد المستأجرين لتكون مسؤوليته عقدية تقصيرية لا<sup>2</sup> .

وإذا احترقت العين المؤجرة في كل أجزئها وقعت المسؤولية على كل مستأجر بالنسبة إلى العقار كله فتكون المسؤولية جماعية، غير أنه ووفقاً للقواعد العامة وما تقتضيه أحكام المادة 496 المستأجر يكون مسئولاً عن الحريق في الجزء المؤجر إليه فقط ولا يسأل عما دون ذلك ما لم يثبت السبب الأجنبي، إلا إذا ارتكب خطأ يستوجب مسؤوليته لكن المشرع جعل المستأجرين جميعاً مسئولين مسؤولية جماعية عن التلف الذي يصيب العقار نتيجة

---

1\_ إذا كان مستأجر العقار شخصاً واحداً، أجز جزءاً منه من الباطن وكان هذا الإيجار من الباطن بموافقة المؤجر يكون المستأجر من الباطن مسئولاً مباشرة أمام المؤجر عن حريق العين فيكون المستأجر الباطن والمستأجر الأصلي كل منهما مستأجر لجزء من العقار وتسري عليهم أحكام الفقرة الثانية من المادة 496.

2 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، 639.



نشوب حريق فيه<sup>1</sup> وتقع هذه المسؤولية على هذا النحو في العلاقة بين المؤجر والمستأجرين، أما فيما يتعلق بعلاقة المستأجرين مع بعضهم البعض لا يخضع رجوع بعضهم على بعض إلا وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية، فإذا أراد أحد المستأجرين الرجوع على أي منهم بالتعويض الذي دفعه إلى المؤجر يجب عليه إثبات خطأ من يريد الرجوع عليه<sup>2</sup>، وهذه المسؤولية لا تكون بالتضامن فيما للمستأجرين إلا بناءً على نص أو اتفاق في العقد، ولما كان المستأجرون غير متضامنين فقضى المشرع بأن يكون كل منهم مسئولاً بنسبة الجزء الذي يشغله .

كثيراً من الفقه تساءل عن المعنى المقصود من عبارة "كل مستأجر مسئول عن الحريق بالنسبة إلى الجزء الذي يشغله" هل يقصد به القيمة الايجارية *valeur locative* للجزء الذي يشغله، أو هو الأجرة الفعلية التي يدفعها المستأجر عن الجزء الذي يشغله أو هو مساحة هذا الجزء أو قيمته ؟.

يرى البعض أنه يجب مراعاة مساحة كل جزء دون قيمته الايجارية<sup>3</sup>، لأن ذلك يتفق وقصد المشرع في توزيع المسؤولية بنسبة درجة احتمال بدء نشوب الحريق في كل جزء لكن هذا المعيار تم انتقاده على أساس أنه يصعب تصور قيام علاقة بين مساحة الجزء ودرجة احتمال بدء نشوب الحريق فيه، بل تكون العلاقة بين قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر ومسئوليته العقدية عن الحريق فتقوم إذن مسؤليته عن الجزء الذي يشغله فيكون ملزماً برده سالماً من الحريق إلى المؤجر بعد نهاية الإيجار، فإذا احترق كان مسئولاً عن قيمته، إذا اشترط في المسؤولية معه من المستأجرين الآخرين، كان مسئولاً بنسبة قيمة هذا الجزء<sup>4</sup> .

1\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 330 .

2 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 416 .

3\_ المشرع الفرنسي يأخذ بمعيار القيمة الايجارية للجزء الذي يشغله المستأجر وفق ما تقتضيه المادة 1734 من ق.م.ف، إلا أن المشرع المصري لم يأخذ به لعدم النص عليه .

4\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص330.

ويذهب جانب آخر من الفقه إلى الأخذ بمعيار قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر وعند الخلاف يتم تعيين خبير يقدر هذه القيمة وهو الرأي الراجح وأصحاب هذا الرأي بنوّه على أساس أن المستأجر إذا أخل بالتزامه برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار عينا فإنه يدفع تعويضا يتحدد مقداره بقيمة العين<sup>3</sup>، وعليه فإن المسؤولية تتوزع للمستأجرين كلّ بنسبة الجزء الذي استأجره حتى ولو أعسر أحدهم فإن المؤجر هو الذي يتحمل اعساره على العكس لو كان المستأجرون متضامنين فإن إفسارهم يتحملة الباقيون.

#### ب \_ مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيما معهم في العقار المؤجر.

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

يشترط أن يكون المؤجر شاغلا لجزء من العقار حيث لا يشترط أن يكون ساكنا

في الجزء الذي يشغله بل يكفي أن يكون محتجزا له ويتردد إليه من وقت إلى آخر أو مخصص لعمله أو مكان لإيداع أشياء فيه، أو أن يكون أحد تابعيه مقيما فيه أو لأي غرض آخر طالما يمكن القول بوجود علاقة انتفاع بين المؤجر والمستأجرين، لكن لا يلزم

1\_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 168 .

2\_ المشرع الفرنسي لم يتطرق وينظم هذه الحالة حيث استقر القضاء الفرنسي على أنه في حالة ما إذا كان المؤجر يشغل جزءا من العقار فإن الخطأ المفترض الذي يقع على عاتق المستأجرين يتناوله هو أيضا فيكون خطأ مفترض من جانبه، فلا يمكن له الرجوع على المستأجرين بالمسؤولية العقدية إلا إذا دفع هذا الخطأ المفترض عن نفسه أو لا بأن يثبت خطأ من أحد المستأجرين، أو أن يثبت أن النار قد بدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين بالذات فإذا لم يستطع دفع الخطأ المفترض عن نفسه تحمل وحده تبعة الحريق ولا يمكن له الرجوع إلى أي من المستأجرين وهذا عكس ما جاء به المشرع المصري الذي قضى بأن المؤجر إذا كامن يشغل جزء من العقار يقتصر على مشاركة المستأجرين بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله ويرجع بالباقي على المستأجرين.

أن يكون المؤجر موجوداً في الجزء المخصص له عند نشوب الحريق ولو ثبت أن المؤجر يحتفظ بمفاتيحه لترميمها أو لمعاينتها من قبل من يرغب في استئجارها كذلك الأجزاء المشتركة للعقار كالسلم والأروقة والمدخل والمصعد والأمكنة المخصصة لرفع المياه والكهرباء.

يمكن للمؤجر أن يشارك المستأجرين في المسؤولية عنها لأنه لا يمكن اعتباره أنه يشغلها ومحكمة الموضوع تستخلص من الظروف ما إذا كان المؤجر يعتبر شاغلاً لجزء من العقار أم لا، ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات أن المؤجر كان شاغلاً لجزء من العقار المحترق مما يستوجب مشاركته في المسؤولية، يمكن للمستأجرين التخلص من هذه المسؤولية بإحدى الطرق التالية<sup>1</sup>:

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

2 \_ أن يثبت أحد المستأجرين أو جميعهم أن الحريق وقع بسبب أجنبي بقوة قاهرة كأن تضرب صاعقة أو أن الرياح القوية نقلت النار من مكان قريب إلى العقار المؤجر أو بفعل الغير أو نتيجة لعيب في البناء أو لامتداد النار من منزل مجاور، في هذه الأحوال تنتفي مسؤولية المستأجرين العقدية كما سبق بيانه، ويتحمل المؤجر تبعاً للحريق

---

1\_ المشرع الفرنسي وضع وسيلة أخرى لإمكانية تخلص المستأجر من هذه المسؤولية ذلك بموجب المادة 1734 ق.م.ف، وذلك بان يثبت أحد المستأجرين أن النار لا يمكن أن يكون قد بدأ نشوبها في الجزء الذي يشغله من العقار فيتخلص من المسؤولية العقدية ويلقى بعينها كاملاً على عاتق باقي المستأجرين وتتنوع عليهم كل بنسبة ما يشغله ولا يتحمل المؤجر نصيب المعسر منهم .

إلا إذا كان قد ثبت خطأ من جانب الغير فيكون هذا الأخير مسئولاً مسؤولية تقصيرية في مواجهة الجميع .

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

#### ثانياً: التزام المستأجر بعدم التعرض للأشغال وفق المرسوم رقم 76-147 .

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

1 \_ المادة 17 من المرسوم 69/94، سبق التعريف به .

المرسوم رقم 147/76 لم ينص صراحة على واجب عدم تعرض المستأجر إلى أشغال الترميم التي يجريها المؤجر على العين المؤجرة على عكس المرسوم 88/68 بل اكتفى بذكر في المادة 14 منه أن استرجاع العقار من أجل الترميم يعوض المستأجر عن حق البقاء بالعين المؤجرة خلال فترة القيام بهذه الأعمال بمنزل صالح للسكن، والتي يفهم منها أنه لا يمكن للمستأجر أن يعارض الأشغال أو الأعمال إذا وضع تحت تصرفه سكنا آخر صالح لإيوائه<sup>1</sup>، حيث يلتزم المستأجر وفي سبيل المحافظة على العين المؤجرة وعدم التعرض للأشغال السماح للمصلحة المؤجرة بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة.

كما ينبغي على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من المصلحة والمكلفون بمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة، أن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنة<sup>2</sup>.

كما يلتزم المستأجر بعدم التعرض لهذه الأشغال دون أن يكون له الحق في طلب أي تعويض أو خفض بدل الإيجار مهما كانت أهمية أو مدة الأعمال المنجزة ولو تجاوزت أربعين يوماً، وكل مخالفة لهذه الالتزامات تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر استعجالي<sup>3</sup>، وتحدد أعمال الصيانة والترميم التي تقع عبئ المؤجر بموجب قرار وزاري مشترك يصدر عن وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية البناء<sup>4</sup>.

---

1 \_ المادة 14 من المرسوم 147/76، سبق التعريف به 147 .

2\_ المادة 20 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم 147/76، سبق التعريف به .

3\_ هذا ما أقرته وأكدته المحكمة العليا في قرارها الغير منشور تحت رقم 101918 المؤرخ في 26/10/1993 م.ق لسنة 1993 عدد 2 .

4\_ مجيد خلفوني، المرجع السابق، 36 .

الفرع الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة في إيجار المنقولات .

أولاً: التزام المستأجر المسير بالحفاظ على عنصر الاتصال بالعملاء .

يمكن للتاجر التخلي عن استغلال المحل التجاري الذي يعد مالا منقول معنوي ويتكون هذا المال من العناصر المادية كالعتاد ومخزون البضائع، ومن العناصر المعنوية كالاسم والسمعة والحق في الإيجار والعلامة الشهيرة وعنصر العملاء والحكمة من إقرار المشرع بوجوده يكمن في إضفاء قيمة تجارية عليه لإقامة النشاط التجاري من طرف التاجر لحسابه فيؤجره لشخص آخر ليقوم باستغلاله كمصلحة نفعية وأهم أسباب هذا التخلي هو انتقال المحل التجاري إلى الورثة القصر، أو وجود التاجر في حالة تنافى وممارسة التجارة وكذا حالة المرض، فعقد الإيجار الحر هو العلاقة القانونية الأنسب لهذه الفترة الانتقالية في سبيل المحافظة على المحل التجاري وهو العقد أو الاتفاق الذي ينتازل بموجبه المالك أو المستغل لمحل تجاري عن كل أو جزء من التأجير لمسير بقصد استغلاله على عهده، ويعتبر باطلاً كل شرط يخالف ذلك<sup>1</sup> .

كما يعرفه الفقيه " جين أسكاره " في مؤلفه " دروس في القانون التجاري " على أن عقد تأجير التسيير هو عقد بمقتضاه يتخلى المالك للغير لمدة معينة عن حق استغلال المحل التجاري مع احتفاظه بملكته مقابل احتفاظ الغير بمنافع استغلاله وتحمل التكاليف الناجمة عن الاستغلال مع التزامه بأداء مبلغ ثابت للمالك<sup>2</sup> .

وبالنظر إلى طبيعة عقد التسيير الحر وكذا الطبيعة الخاصة للمحل التجاري فإنه يرتب على المسير التزامات أخرى غير تلك التي قررتها القواعد العامة، ولما كان الاتصال بالعملاء العامل الأساسي لوجود المحل التجاري<sup>3</sup>، فيلتزم المستأجر باستغلال المحل التجاري وتسييره لأن الامتناع عن ذلك من شأنه القضاء على العملاء الذين اعتادوا

1\_ المادة 203 ف1 ق.ت.ج .

2 \_ عمار عمورة، العقود والمحل التجاري، دار الخلدونية، ص 241 .

3 \_ شادلي نور الدين، القانون التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، ص 137 .

التردد عليه مما يؤدي ذلك إلى الإنقاص من قيمة المحل والإضرار بمالكه<sup>1</sup> فينبغي عليه العمل على تلبية رغبات الزبائن، واستغلال المحل التجاري ليس حقا للمستأجر فقط بل هو واجب عليه كذلك تقتضيه ضرورة المحافظة على المحل حتى لا ينصرف عنه العملاء وهذا النوع من الإيجار يفرز مصلحة مشتركة للطرفين ومن جهة أخرى فإن الاستغلال هو قوام المحل التجاري ومناطق جلب العملاء له على أساس أن المحل التجاري لا يمكن تحقيق المحافظة عليه إلا باستغلاله بكيفية مستمرة حيث أنه لا يمكن تصور محل تجاري دون استغلال تجاري، فالمسير يلتزم باستغلال المحل في الحدود التي تضمن له المحافظة على زبائنه وسمعته التجارية والنشاط المخصص له فلا يملك تغيير المسير طبيعة نشاطه التجاري أو الصناعي الذي كان يزاوله المؤجر لأن من شأن هذا التغيير إذا حدث ينتج عنه انصراف ونفور العملاء والزبائن الذين تعودوا على التردد على هذا المحل نظرا لتخصصه في هذا النوع من النشاط التجاري، بل أكثر من ذلك لا يمكن له تغيير نشاط المحل التجاري ولو لم يلحق ضرر بالمؤجر<sup>2</sup>.

كما يلتزم المسير الحر بعدم إضافة وسائل إنتاج جديدة دون موافقة مالك المحل التجاري إذا كان من شأن ذلك إلحاق ضرر بالعناصر المعنوية للمحل التجاري، كما يتعين عليه عدم إضافة أنشطة تكميلية أو تابعة دون موافقة المؤجر لأن من شأن ذلك أن يؤثر على عملاء المحل ويجعل النشاط الأصلي المعول عليه المؤجر تابعا أو ثانويا وفي حالة إنشاء هذا النشاط التكميلي لا يكتسب المسير الحر بمقتضى ذلك ملكية القاعدة التجارية لأنه لم يكن أصلا يملك حق الإيجار على الأماكن الموجودة فيه المحل التجاري بل كانت له صفة المسير الحر فقط، أما إذا تم الاتفاق على ذلك يصبح المستأجر بالتسيير مالكا لعملاء هذا النشاط الجديد<sup>3</sup>.

1 \_ أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الرابع، جامعة قسنطينة، الجزائر، دار النهضة العربية، بيروت 1981/1980، ص 140 .

2\_ نادية فضيل، المرجع السابق، ص 144 .

3\_ قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 21 مارس 1994 بأنه في حالة ما إذا أضاف المستأجر بالتسيير =

ويلتزم المستأجر بالتسيير كذلك وفي إطار حسن إستغلال المحل التجاري الامتناع عن منافسة هذا المحل كأن يعمل المسير الحر على تحويل عملاء المحل المستغل إلى محل تجاري آخر يملكه<sup>1</sup>.

ثانيا: التزام مستأجر الطائرة بوضعها تحت تصرف الهيئة المختصة من أجل الصيانة.

الطائرة هي كل آلة تستطيع الارتفاع والتماسك والانتقال في الجو بفضل تفاعلات هوائية من غير التفاعلات الهوائية على سطح الأرض<sup>2</sup>، كما تعرف على أنها كل آلة أو جهاز يرتفع ويسير في الهواء بقوة آلية محركا اعتمادا على رد فعل الهواء<sup>3</sup> وهو التعريف الذي جاءت به معاهدة شيكاغو لسنة 1944، كما عرفت على أنها كل آلة في استطاعتها أن تستمد بقاءها في الجو من ردود فعل الهواء غير المنعكسة من سطح الأرض<sup>4</sup>.

الطائرة مال منقول يرد عليها مختلف التصرفات القانونية فهي قابلة للإيجار والاستئجار<sup>5</sup> وعقد إيجار الطائرة عقد يضع بموجبه صاحب الطائرة وبمقابل تحت تصرف شخص آخر يدعى المستأجر استخدام طائرة بالطاقم أو بدونه، وعقد إيجار الطائرة كغيره من العقود يرتب التزامات على طرفيه المتعاقدين وهي الالتزامات العامة التي قررتها القواعد العامة والتزامات خاصة ترتبها خصائصها وطبيعتها الفنية والتقنية، وفي إطار المحافظة على الطائرة المؤجرة يلتزم المستأجر بوضع الطائرة تحت تصرف المؤجر

---

= قيمة اقتصادية للمتجر أو لإيجار العمارة يحق له عند مغادرته للمحل التجاري أن يحصل على تعويض من المؤجر يتناسب مع الفائدة الناجمة عن هذه الزيادة، وذلك بفضل التحسينات المادية التي قام بها المستأجر بالاتفاق مع المالك حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 159 .

1\_ عمار عمورة، المرجع السابق، ص 250 .

2 \_ المادة 2 من الأمر رقم 06/98 المؤرخ في 17 جوان 1998 المتعلق بالطيران المدني الجزائري، ج ر عدد 48 .

3 \_ المادة 56 من القانون رقم 27 لسنة 1976 المتضمن الأحكام الخاصة بالطائرات المصري .

4\_ المادة 1 ف 7 من القانون رقم 28 لسنة 1981 المتضمن من قانون الطيران المدني المصري .

5 \_ المادة 121 وما بعدها من الأمر رقم 06/98، سبق التعريف به .



والجهات المختصة لإجراء الصيانة والكشوف الفنية اللازمة<sup>1</sup>، وذلك في سبيل الحفاظ على قدراتها في الملاحة الجوية حيث لا يمكن لأية طائرة أن تقلع أو تحلق في السماء ما لم تكن معداتها وأجهزتها الفنية سليمة وبما في ذلك محركاتها طبقاً لما تعتمده سلطات الطيران المدني والقواعد التي تقرر في هذا الشأن<sup>2</sup>.

ويمتد الالتزام بالمحافظة على الطائرة وصيانتها ليس فقط إلى هيكلها وأجهزتها المختلفة بل يمتد إلى محركاتها وكل ما تتضمنه من أجهزة ومعدات ويجب أن تتحقق هذه الصيانة وفقاً للدليل الذي تعتمده هيئة الطيران المدني.

---

1 \_ أكرم باملكي، القانون الجوي، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص 81 .

2\_ هاني دويدار، قانون الطيران الجوي، دار الجامعة الجديدة للنشر 2002، ص 76 .

## الفصل الثاني: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

### والالتزام برد العين المؤجرة.

يعتبر الوفاء ببديل الإيجار أهم التزام يتحمله المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة وعند نهاية الإيجار يلتزم برد العين المؤجرة إلى المؤجر، بالإضافة إلى الالتزامات الثانوية التي تعود إلى اتفاق الطرفين إذ ليس هناك ما يمنع من إضافة أي التزام آخر قد يتفق عليه الطرفين في العقد .

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

## المبحث الأول : التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار .

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

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

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

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

#### أولا : محل الالتزام بدفع الأجرة .

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

1 \_ المادة 105 ق.م.ج .

وعلى العكس تكون الأجرة جديّة عندما تكون معتبرة غير تافهة تتناسب والمنفعة التي سيحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة، أما الأجرة البخسة فهي التي تقل بكثيرًا عن أجرة ما يماثل الشيء المؤجر، ومع ذلك ينعقد الإيجار بمثل هذه الأجرة لأن القانون لا يشترط أن تتعادل أداءات المؤجر مع أداءات المستأجر، غير أن العقد قد يتضمن غبنا للمؤجر فيكون لهذا الأخير إبطال عقد الإيجار إذا توافرت شروطه التي يحددها القانون<sup>1</sup> ولما كانت الأجرة تخضع للقواعد العامة فينبغي أن تعيّن و يتم تحديدها تبعًا لطبيعة بدل الإيجار المتفق عليه سواء كان نقدًا أو بتقدمة أو بأداء أي عمل آخر<sup>2</sup>.

الأصل أن الأجرة تكون نقدًا يدفعها المستأجر للمؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة بصفة دورية غير أنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقود<sup>3</sup>، وذلك بأن يوف المستأجر بالتزامه بتقديم أداءات أخرى كدفع جزء من المحصول أو عدد من رؤوس الماشية، كما قد يكون قيام بعمل كقيام المستأجر بإدخال تحسينات على العين المؤجرة كتجديد الطلاء أو وضع البلاط، كما قد تكون امتناعًا عن عمل كالامتناع عن منافسة المستأجر للمؤجر في ممارسة حرفة أو تجارة معينة<sup>4</sup>، كما قد تكون الأجرة عبارة عن منفعة أو دين على المؤجر لمصلحة المستأجر كأن يؤجر المؤجر قطعة أرض للمستأجر مقابل الدين الذي للمستأجر عليه، كما قد يكون مقايضة منفعة بمنفعة كأن يؤجر سيارة مقابل استئجاره محل تجاري لينتفع به .

1 \_ المادة 90 ف 1 ق م.ج.

2 \_ المادة 467 ق.م.ج، وتقابلها في التقنين المصري المادة 561، فالأجرة في عقد الإيجار تختلف عن الثمن في عقد البيع لأن هذا الأخير لا بد أن يكون نقودًا، أما بدل الإيجار يكون نقودًا و هو الغالب، كما يصح أن يكون أي تقدمًا أخرى، ويرى بعض الفقه الفرنسي أن بدل الإيجار لا بد أن يكون نقودًا وإلا كان العقد غير مسمى وليس بعقد إيجار، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 161 .

3 \_ رغم أن بدل الإيجار له صور عديدة ومتنوعة، إلا أن العبارة المستعملة من قبل المشرع الجزائري في مضمون المادة 467 " أو بتقديم أي عمل آخر" توحي بأنه استبعد أداء أي شيء آخر غير النقود، إلا أنه بالرجوع إلى النص الفرنسي لهذه المادة نجده يعبر عن ذلك بـ *prestation* وبالرجوع إلى التشريعات العربية المختلفة نجدها تستعمل مصطلح تقدمًا وهو الترجمة الصحيحة للكلمة بالفرنسية، وهو الأرجح للتعبير عن المعنى .

4 \_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 57 .

إذا اشترط في العقد على تعجيل دفع بدل الإيجار يكون دفعه معجل الأداء أو مؤجل إذا اشترط تأجيله أو تقسيطه، فيكون في ذمة المستأجر من وقت انعقاد الإيجار وتنفيذه يراخى إلى أجل وإلى آجال حسب الأحوال وما تم الاتفاق عليه، ولا يمكن القول أن الالتزام بدفع بدل الإيجار معلق على شرط تحقق المنفعة لأن الدين محقق الوجود قبل استيفاء المنفعة، فإذا لم تستوف بقي الدين قائماً ولا يتحلل منه المستأجر إلا بفسخ عقد الإيجار، بالتالي لطرفي العقد تعجيل دفع بدل الإيجار دفعة واحدة أو على أقساط قبل شغل الأمكنة (تحقق الانتفاع بالعين) أو تأجيلها إلى نهاية الإيجار<sup>1</sup> .

إذا تم الاتفاق على الأجرة في العقد يلتزم المستأجر بدفع المقدار المتفق عليه دون نقصان أو زيادة<sup>2</sup>، دون الأخذ بعين الاعتبار إن كانت المنفعة المرجوة من الإيجار قد تحققت أم لا فالعبرة تكمن في تسلّم المستأجر العين وليس في استعمالها، فليس له التخلص من التزامه بدفع بدل الإيجار برد العين المؤجرة إلى المؤجر قبل نهاية مدته لأي سبب كان، كأن يدعي أن ظروفه الصحية هي التي اضطرتته إلى ترك الأمكنة بسبب الرطوبة الكثيفة مما تسببت له في مشاكل صدرية، أو أن يدعي أن العين غير صالحة للانتفاع بها على الوجه المرغوب فيه طالما أن هذا الادعاء لم يقره عليه المؤجر ولم يثبت قضاءً فالمستأجر ملزم بدفع بدل الإيجار على المدة المتبقية، كذلك إذا كان يدعي أن العين التي تحت يده ليست هي نفس العين المتفق عليها في الإيجار فله التمسك في هذه الحالة بعدم دفع بدل الإيجار متى أثبتت المحكمة صحة إدعاءه فلا يصبح مديناً بالأجرة، غير أنه إذا انتفع المؤجر عليه في هذه الحالة أن يستنزل قيمة الانتفاع الذي

---

1 \_ هناك رأي فقهي يرى أنه وبالفعل أن حق المؤجر في بدل الإيجار ليس حق مضاف إلى أجل أو معلق على شرط، ولا ينبغي إدخال هذا الحق بأي ثمن في نمط آخر وإلا كان ذلك تغييراً لطبيعته والتي تعتبر من طابع خاص، فهذا العقد منقل بعبء التزام طويل الأمد يتحقق على مراحل تبعا لتحقيق المنفعة من العين المؤجرة ، فهو حق مجزئ على سلسلة من الحقوق المتتابعة تتدرج بتدرج آجالها، وهذا الرأي يتفق مع المبدأ الأساسي القاضي بأن الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة، فإذا زالت المنفعة أو اختلت سقط الحق في الأجرة أو انقضى، عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق، ص 462 .

2 \_ المادة 106 ق.م ج .

الذي حصله المؤجر من باقي الأجرة المطلوبة من المستأجر إلى نهاية المدة<sup>1</sup> .

إذا لم يتم الاتفاق على مقدار الأجرة يتم تحديدها تبعاً لطبيعة بدل الإيجار المتفق عليه سواء كان نقداً أو بتقدمة أو بأداء أي عمل آخر<sup>2</sup>، حيث كانت النصوص القديمة تعطي للقاضي دوراً كبيراً في تحديد الأجرة عند إغفال المتعاقدان ذلك وكذا في حالة المنازعة فيها<sup>3</sup>، لكن بعد تعديل القانون المدني بموجب المرسوم التشريعي 03\_93 الذي عالج مسألة تحديد الأجرة فألغى النصوص التي كان معمولاً بها والتي كانت تمنح للقاضي سلطة تحديد الأجرة، ورتب عن عدم وجود عقد إيجار مكتوب وفق النموذج الذي يحدده التنظيم استمرار عقد الإيجار لمدة سنة من تاريخ الكف عن المخالفة شريطة استظهار المستأجر وصل يثبت به صفته<sup>4</sup>.

لكن في هذا الصدد يطرح إشكال مقدار الأجرة التي يلتزم المستأجر بتسليمها للمؤجر خلال هذه السنة التي يمتد فيها عقد الإيجار خاصة إذا كان الوصل الذي يحوزه المستأجر أم يبين ذلك هذا من جهة، ومن جهة أخرى عند حصول نزاع حول الأجرة ما هي النصوص القانونية التي يطبقها القاضي خاصة بعد إلغاء النصوص التي تبين الأسس التي كان يعتمد عليها في تحديد الأجرة ؟ .

رغبة من المشرع الجزائري في استدراك الفراغ القانوني في بعض النصوص القانونية ومعالجة بعض الإشكالات القانونية التي يطرحها القانون المدني قام بإلغاء بعض النصوص خلال تعديل 2007 حيث نص على بقاء عقود الإيجار المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له بما في ذلك مسألة تحديد الأجرة، وذلك لمدة 10 سنوات ابتداءً من نشر القانون في الجريدة الرسمية، وبعد انقضاء هذا الأجل فأي تجديد لعقد الإيجار تسري عليه النصوص القديمة وفقاً للنصوص الجديدة فإن إرادة طرفي العقد وحدها

1 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 251.

2 \_ المادة 94-95 ق.م.ج .

3 \_ المواد 471\_472\_473\_ من ق.م.ج قبل تعديله .

4 \_ المادة 21 ف 3 من المرسوم التشريعي 03\_93 ، سبق التعريف به .

الكفيلة بتحديد مقدار الأجرة<sup>1</sup>، ولا يكون للقاضي يد في ذلك على عكس ما كان معمولاً به في السابق<sup>2</sup>.

لكن المشرع المصري جاء بخلاف ذلك حيث نصت المادة 562 من ق.م.م بأنه في حالة لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة يتكفل القانون بتحديداتها والتي تقدر بأجرة المثل<sup>3</sup>، وهذه الأخيرة يحددها القاضي مستعيناً في ذلك بأصحاب الخبرة، كما له أن يستعين أيضاً بالأوراق والمستندات اللازمة لذلك كما لو قدمت في القضية عقود إيجار عن نفس الشيء المؤجر في مدة سابقة أو تالية أو قدمت عقود إيجار عن أعيان تماثل العين المؤجرة موضوع النزاع<sup>4</sup>.

1\_ هذا الحكم لا محل له من التطبيق في الإيجارات التي يبرمها ديوان الترقية والتسيير العقاري وإيجار أملاك الدولة والجماعات المحلية لأن بدل الإيجار في هذه الحالة تحده الجهة المؤجرة وحدها و تكون الأجرة دائماً نقوداً كما هو معمول به في التشريع المصري في بعض القوانين الخاصة التي يرجع إليها تحديد مقدار الأجرة كقانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي، ففي الإيجارات الخاضعة لقانون إيجار الأماكن رقم 4 لسنة 1996 للمتعاقدين الحرية في تحديد بدل الإيجار إلا أن الإيجارات المبرمة قبل هذا التاريخ تكون فيه حرية المتعاقدين مقيدة بنصوص قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية أين يلتزم المستأجر بدفع الأجرة بالقدر الذي حدده هذا القانون الذي يخضع تقديرها لقواعده لا لإرادة طرفيه، عن عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 326.

2 \_ ترى الأستاذة محمدي فريدة أن المشرع الجزائري عندما قال بمبدأ سلطان الإرادة وفسح المجال للمتعاقدين في تحديد الأجرة يكون قد جانب الصواب من حيث أن هذا المبدأ يقتضي أن يكون المتعاقدان على درجة من التكافؤ وهو الأمر الذي يتناقض مع الواقع الذي نعيشه خاصة في ظل أزمة السكن مما يجعل المستأجر طرفاً ضعيفاً مقارنة بالمؤجر فالمستأجر أولى بهذه الحماية من المؤجر، ما يدعم هذا الرأي نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69/94 الذي يعتبر عقد الإيجار إذعان في حق المستأجر يكون فيه هذا الأخير مضطراً إلى الموافقة عليه دون مناقشة بنوده لأنه ليس له خيار آخر، وانطلاقاً من مبدأ حرية التعاقد يكون للمؤجر إدراج البند الذي يمكنه من مراجعة بدل الإيجار فله رفعها إلى درجة ترهق المستأجر، ولا يكون لهذا الأخير المنازعة فيها فيجد نفسه تحت تهديد فسخ عقد الإيجار من طرف المؤجر وفق ما تقتضيه المادة 09 من هذا المرسوم .

3 \_ في هذه الحالة لا يكون المتعاقدان قد اتفقا أصلاً عن بدل الإيجار، إلا أنه يجب الفرقة بين هذا الفرض وفرضين آخرين، فالأول يتمثل في أن يتفق الطرفان على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل، ففي هذه الحالة تكون هذه الأجرة متفق عليها لا معينة بحكم القانون، أما الفرض الثاني أن يحاول المتعاقدان الاتفاق على الأجرة غير أنه لا يتم ذلك، ففي هذه الحالة يكون الإيجار باطلاً لانعدام ركن من أركانه، ويعتبر البطلان في هذه الحالة باطلاً نسبياً يصح بالإجارة، ويكون تنفيذ المؤجر للعقد إجازة له . عبد الرزاق السنهوري ، ص 171 .

4 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 256 .

غير أن هناك أحوال لا يلتزم فيها المستأجر بدفع الأجرة كما لو فسخ عقد الإيجار، أو أن يلتزم بدفع جزء من الأجرة فقط كأن تنقص لهلاك العين هلاكاً جزئياً<sup>1</sup>، أو أن العين المؤجرة في حالة غير صالحة لاستعمالها في الغرض الذي أجرت من أجله أين يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال<sup>2</sup>، كما يجوز له أيضاً ذلك أيضاً في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة أو وجد عيب في العين المؤجرة<sup>3</sup>، أو حصل للمستأجر تعرض خلال انتفاعه بالعين المؤجرة مما يلزمه بدفع جزء من بدل الإيجار لا كله، كما لو قامت السلطة الإدارية بعمل من شأنه إنقاص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة جاز له طلب إنقاص بدل الإيجار<sup>4</sup>، وتطبيقاً لنص للمادة 584 ف 3 ق.م.ج إذا حرم المستأجر من الانتفاع بسبب دعوى مرفوعة ضد المؤجر له طلب إنقاص بدل الإيجار<sup>5</sup>.

#### 1 \_ تحديد أجرة السكنات والمحلات المهنية في ظل المرسوم رقم 147/76 .

نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال

1 \_ المادة 481 ق.م.ج .

2 \_ المادة 477 والمادة 484 ق.م.م .

3 \_ المادة 480 ف 1 والمادة 489 ق.م.ج .

4 \_ المادة 486 ق.م.ج .

5 \_ إنقاص بدل الإيجار يكون بموجب حكم قضائي، وقد يكون بموجب اتفاق بين المتعاقدين كان يكون الاتفاق على الأجرة بأن يخصم المؤجر منها جزءاً منها إذا قام المستأجر بالوفاء بها دفعة واحدة فإذا دفعها على أقساط يكون للمؤجر الحق في طلبها كاملة، والقضاء على المستأجر بباقي الأجرة المستحقة في هذه الحالة قضاء ضمني بعدم استحقاق المستأجر للخصم المشروط، فلا يجوز لهذا الأخير إثارة النزاع من جديد لسبق الفصل فيه، كما أنه يمكن الإنقاص من بدل الإيجار بموجب تشريع خاص كما في حالة الأزمات الاقتصادية كالقانون المصري مثلاً الصادر في أول ماي 1921، وكذلك القانون رقم 54 لسنة 1930، والقانون رقم 103 لسنة 1931 الخاصين بتخفيض الأجرة إلى أربعة أخماسها 4/5 إذا سدد مستأجر الأرض الزراعية هذا المقدار دون مقاضاة وذلك عقب انهيار أسعار القطن . سليمان مرقص، المرجع السابق، فقرة 196 .



بالنسبة إلى عقود الإيجار الأخرى، ويعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية الإيجار .

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار الأعباء الايجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، ويسدد مقابل القسيمة المرسله من المصلحة المسيرة<sup>1</sup>، وهذه القسيمة وسيلة لإثبات الوفاء بالأجرة<sup>2</sup>، ويجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم بموجبه فاتورة شهرية وفقا لشكل الوصل النموذجي المصادق عليه من قبل الوزير المكلف بالسكن<sup>3</sup>، ويخضع تحديد الأجرة إلى نصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية والتسيير العقاري كما سارت عليه القواعد العامة وينقسم بدل الإيجار إلى:

أ \_ مبلغ الإيجار الرئيسي (إ.ر): يحدد هذا المبلغ على أساس العناصر التي تشمل القيمة الايجارية المرجعية للمتر المربع، ويرمز لها (ق.إ.م) التي يتم تحديدها اعتمادا على قيمة التثبيات المساوية للقيمة الإجمالية للبرنامج زائد قيمة تسديد القروض حسب جدول شهري<sup>4</sup>، يحدد مبلغ القيمة الايجارية المرجعية الوطنية للمتر المربع المتوازنة سنويا لحساب الإيجار بقرار مشترك بين وزير السكن و وزير التجارة<sup>5</sup>، ومساحة المسكن القابلة للإسكان ويرمز لها (م.م)، وتكاليف التسيير التقني والإداري يرمز لها (ك) وهي التكاليف المترتبة عن الإجراءات المتبعة في البناء ، وكذا المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م) :

إن قيمة الإيجار تختلف من منطقة إلى أخرى حسب مدى توافر وسائل الراحة والترفيه ومدى توافر الخدمات في المنطقة فنحصل على مبلغ الإيجار الرئيسي بتطبيق المعادلة

1 \_ المادة 4 من المرسوم 147/76، سبق التعريف به .

2 \_ القرار المؤرخ في 27 يناير 1998 المتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار .

3 \_ المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 1997/12/29 يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، ج.ر. عدد 73 .

4 \_ المادتين 2 و3 من القرار الوزاري المؤرخ في 1998/01/28 المحدد لعناصر حساب القيمة الايجارية المرجعية للإيجار المطبق على المساكن التابعة لأمالك لدواوين الترقية والتسيير العقاري .

5 \_ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 506/97، سبق التعريف به .

التالية: إ.ر = (ق.إ.م) × (م.م) × (ك) × (ط.م) .

في إيجار المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها مبلغ الإيجار الرئيسي (إ.ر.س) يشمل كذلك موقع الحي الذي يوجد فيه المسكن (و.م) وكذلك عناصر أسباب الراحة التي يحتويها المسكن (ع.ر) لتصبح صيغته كالتالي: (إ.ر.س) = (ق.إ.م) × (م.م) × (ط.م) × (و.م) × (ع.ر)<sup>1</sup> .

كما يشمل كذلك مبلغ الإيجار الرئيسي للمحلات ذات الاستعمال غير السكني (إ.ر.م) نوع النشاط الممارس في المحل (ن.م) لتصبح صيغته كالتالي:

(إ.ر.م) = (ق.إ.م) × (م.م) × (ط.م) × (و.م) × (ن.م) .

ب\_ التكاليف الايجارية: كما يلتزم المستأجر بتحمل نفقات الصيانة العادية التي يقتضيها استعمال المسكن والتي تتمثل في مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول الذي حددته أحكام المرسوم 666/83<sup>2</sup> والرسوم الايجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>3</sup> .

يحسب ديوان الترقية والتسيير العقاري التكاليف الايجارية التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات الفعلية المقدمة، وتدمج هذه التكاليف في الإيجار الرئيسي، وعند تحديد المبلغ المستحق الدفع، هناك فئات منحها المشرع تخفيض على أساس الأجر الرئيسي وهي فئة المجاهدين وذوي الحقوق والمعوقين، يتراوح التخفيض بنسبة 20

---

1\_ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 يونيو 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج.ر. عدد 26.

2 \_ المرسوم رقم 666-83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج.ر. عدد 47 .

3\_ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 506/97، سبق التعريف به .

4 \_ المادة 10 و 11 من نفس المرسوم .

إلى 40 بالمائة<sup>1</sup>، ونظرا لكون غالبية الفئات المحرومة من السكن في فئات ذات دخل محدود، فإن المشرع أوجد نظام الإعانة على الكراء يتعلق الأمر بالمساكن الاجتماعية الممولة من أموال الخزينة، ويستفيد منها ذوي الدخل الضعيف والعائلات المعوزة، ويتم حساب القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع التي على أساسها يتم حساب الإيجار بالإيراد الشهري للمستأجر، فإذا زادت قيمة مبلغ الإيجار الرئيسي قسطا منه يمنح له الحق في الاستفادة من الإعانة الشخصي على الكراء .

خوّل المرسوم رقم 506/97 الحق لدواوين الترقية و التسيير العقاري في مراجعة بدل الإيجار كل سنة، يُبلغ المستأجرين بقرار المؤجر برسالة موصى عليها مع وصل استلام وليس للمستأجر الحق في معارضة ذلك طالما أن إرادة الديوان في إدخال حقها في مراجعة بدل الإيجار يستند إلى نص تنظيمي على أن لا تتجاوز قيمة المراجعة نسبة 25 بالمائة من الإيجار الرئيسي الشهري، ولا يؤثر إعادة النظر في بدل الإيجار على صحة عقود الإيجار المبرمة في جانبها الشكلي و الموضوعي<sup>2</sup> .

## 2 \_ تحديد بدل الإيجار في قانون إيجار الأماكن المصري.

أدت أزمة السكن إلى تدخل المشرع المصري من أجل تقييد حرية المؤجر في تحديد الأجرة التي يتقاضاها من المستأجر فسعى في سبيل ذلك إلى إصدار قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1944 الذي وضع حد أقصى لأجرة الأماكن التي يتم إنشائها قبل أول يناير 1944 وتترك الحرية للمتعاقدین بالنسبة للأماكن التي أنشئت بعد ذلك، إلا أن مغالاة المؤجرين في الأجرة اضطرت المشرع إلى تغيير سياسته المنتهجة في ذلك بالعمل على تخفيض الأجرة الاتفاقية وفقا لنسب معينة فصدر المرسوم رقم يناير سنة 199 لسنة 1952 الذي حدد الأجرة في الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 1944 حتى 18 سبتمبر 1952، والقانون رقم 55 لسنة 1958 الذي حدد أجرة الأماكن التي أنشئت بعد 18 /09/ 1952 حتى 12 يونيو سنة 1958، والقانون رقم 168 لسنة 1961

1 \_ المادة 15 و 16 من المرسوم رقم 507/97 ، سبق التعريف به .

2\_ المادة 16 من نفس المرسوم .

الذي حدد أجرة الأماكن التي أنشئت بعد 12 يونيو 1958 حتى نوفمبر 1962، ثم وضع المشرع نظاما إداريا دائما لتحديد الأجرة بالنسبة للأماكن التي تنشأ في المستقبل وذلك بإصدار القانون رقم 46 لسنة 1962 الذي وضع أسس لتحديد أجرة الأماكن، ثم صدر القانون رقم 52 لسنة 1969 ثم القانون رقم 136 لسنة 1981 .

فقد تم اعتماد العديد من الأساليب في تحديد الأجرة ، فمن النصوص القانونية من عمدت استعمال أساليب تتحكم من خلالها في الأجرة المقدرة من الطرفين المتعاقدين كوضع حد أقصى لها أو تخفيض الأجرة المقدرة، بالإضافة إلى العديد من العناصر التي اعتمدها المشرع في تحديد الأجرة، والتي تتمثل في:

أ\_ وضع حد أقصى للأجرة المقدرة: وضع المشرع حدا أقصى لأجرة الأماكن على أساسين متداخلين وهما تاريخ إنشاء المكان وقيمة أجرة الوحدة في المكان المؤجر وتضمنت المادة 4 من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 وضع حد أقصى لأجرة الأماكن التي تم إنشاؤها بعد هذا التاريخ، وأجرة شهر ابريل لسنة 1941 هي أجرة الأساس<sup>1</sup>، فإذا لم يكن المكان مؤجر خلال هذا الشهر تكون الأجرة الأساسية هي أجرة المثل<sup>2</sup>، ولقد أجاز المشرع زيادة أجرة الأساس التي يتم تحديدها بنسبة تختلف باختلاف وجه الانتفاع بالمكان المؤجر، فأماكن المهن التجارية والصناعية والمحال العامة كالمتاجر والمصانع والورش والمطاعم والمقاهي والأندية العامة يجوز زيادتها بنسبة 45 بالمائة إذا كانت أجرة الأساس لا تزيد على خمسة جنيهاً، 60 بالمائة فيما زاد عن ذلك وأماكن المهن الحرة كعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمحاسبين والمهندسين يجوز زيادتها بنسبة 30 بالمائة، والأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية والمعاهد العلمية كالمدارس والمستشفيات والمحاكم يجوز زيادتها بنسبة 25 بالمائة، والأماكن الأخرى يجوز

---

1 \_ و قد اتخذ المشرع هذا الشهر أساسا لتحديد الأجرة لان الأجرة فيه كانت في مستواها الطبيعي ولم تتأثر بظروف الحرب .

2 \_ يقصد بأجرة المثل أجرة مكان مماثل للمكان المراد احتساب الحد الأقصى لأجرته في جميع الظروف التي تؤثر على مدى الانتفاع به كالموقع، والغرض المخصص له والمساحة وتلجأ المحكمة من أجل ذلك إلى ندب خبير حتى وإن كان على سبيل الاستشارة .

زيادتها بنسبة 10 بالمائة إذا كانت أجرة الأساس لا تتجاوز عشرة جنيهاً و 14 بالمائة فيما زاد عن ذلك<sup>1</sup> .

لم يتوقف المشرع عند تحديد الأجرة على هذا النحو، بل أجاز التخفيض منها بمقدار الإعفاء الضريبي فقد صدر قرار بقانون رقم 169 لسنة 1961 الذي قضى بإعفاء المؤجر من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الأخرى المضافة إليها وبتخفيض الأجرة التي تم تحديدها، وحساب الأجرة يكون على أساس القيمة الإيجارية المدونة بدفاتر حصر وتقدير الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد 20 بالمائة من المصروفات التي يتكبدها المالك<sup>2</sup>، فالحد الأقصى للأجرة هي أجرة الأساس أو أجرة المثل مضافاً إليها النسب المئوية المحددة.

ب \_ تخفيض الأجرة : يكون تخفيض الأجرة على أساس الوحدات الزمنية التي أنشأت فيه الأماكن المؤجرة، حيث يتم تخفيض الأجرة بنسبة 15 بالمائة بالنسبة للأماكن التي أنشئت من أول يناير سنة 1944 حتى 18/09/1952 يكون تحديد الأجرة فيه متروكاً لحرية الأطراف إلى حين صدور القانون رقم 199 لسنة 1952 الذي بموجبه يكون الحد الأقصى للأجرة بالنسبة لهذه الطائفة هو أجرة المكان في شهر سبتمبر تخفض الأجرة المتفق عليها بنسبة 15 بالمائة منها، ثم صدر القانون رقم 169 لسنة 1961 الخاص بالإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب المضافة إليها والذي قضى بتخفيض الحد الأقصى للأجرة بمقدار هذا الإعفاء، وبموجب هذا القانون تكون الأجرة ابتداءً من أول يناير سنة 1962 هي أجرة المكان أو أجرة مثله في شهر سبتمبر سنة 1952 مخفضة بنسبة 15 بالمائة وكذلك القانون رقم 7 لسنة 1965 .

كما تخفيض الأجرة بنسبة 20 بالمائة بموجب القانون رقم 55 لسنة 1958 الذي بدأ العمل به ابتداءً من 12 يونيو 1958، وقد أضاف القانون مادة جديدة 5 مكرر 4 إلى قانون إيجار الأماكن 121 لسنة 1947 التي قضت بأن تخفض بنسبة 20 بالمائة

1\_ مصطفى محمد جمال، الموجز في عقد الإيجار، دار المعارف للنشر، الإسكندرية 1998، ص 133 .

2 \_ سمير عبد السيد تتاعو، المرجع السابق، ص 340 .

الأجور الحالية للأماكن، ويقصد بهذه الأخيرة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل، ثم صدر القانون رقم 168 لسنة 1961 الذي ينظم إيجار الأماكن التي أنشئت منذ 12 يونيو 1958 إلى غاية 5 نوفمبر 1961 الذي أضاف لقانون إيجار الأماكن المادة 5 مكرر التي جعلت الأجرة هي الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل وذلك بعد خصم 20% من هذه الأجرة، وتكون أجرة الأساس هي أجرة المثل عند تاريخ العمل بالقانون في حالة ما إذا لم يكن المكان مؤجراً في هذا التاريخ<sup>1</sup>، بعدها صدر القانون رقم 7 لسنة 1965 قاضياً بتخفيض الحد الأقصى مرة أخرى بنسبة 20% ابتداء من أول مارس 1965، ومن ثمة يكون الحد الأقصى للأجرة ابتداء من هذا التاريخ هو 5/4 أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة 20% وخصم مقدار الإعفاء الضريبي منها .

وتقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته في ظل القانون رقم 49 لسنة 1977 من تاريخ العمل بهذا القانون على أساس صافي عائد استثمار العقار بواقع 7% من قيمة الأرض والمباني، وعلى أساس مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة الإدارية بواقع 3% من قيمة المباني<sup>2</sup>، مع مراعاة الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر .

في ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 لا يجوز أن تزيد الأجرة عن 7% من قيمة الأرض والمباني، والمشروع خفض العائد الذي يحصل عليه المالك من الاستثمار في مجال الإسكان مراعيًا في ذلك عدداً من الميزات التي كفلها للمالك كعدم حساب إيرادات المبنى في الضريبة العامة على الإيراد<sup>1</sup>، وإعطاء المالك حرية التصرف في ثلث مساحة العقار<sup>3</sup>.

1\_ مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، ص 145 .

2\_ المادة 14 من القانون رقم 49 لسنة 1977 .

3\_ المادة 1 و11 و13 من ق 136 لسنة 1981 .

### 3 \_ تحديد أجره السفن .

للأطراف مطلق الحرية في اختيار الطريقة التي يتم بموجبها تحديد الأجرة، وقد تحدد الأجرة عن كل يوم أو شهر إذا كانت السفينة مستأجرة لمدة معينة، وقد تحدد الأجرة بالسفرة إذا كانت السفينة مستأجرة لسفرة أو لعدة رحلات<sup>1</sup>.

يلتزم مستأجر السفينة بدفع كامل الأجرة عن المدة التي تكون فيها السفينة تحت تصرفه، كما يلتزم بدفع الرسوم والمصاريف الناجمة عن نشاط السفينة خلال مدة الإجارة ويدفع كذلك رسوم الموانئ وأثمان الوقود، قد جرت العادة أن يتم تحديد الأجرة وفق نموذج مطبوع ملائم لنوع الإجارة المتفق عليها فما على الأطراف إلا تعبئة البيانات مع بعض الإضافات أو التعديلات، وقد جرت العادة أن تبرم إيجارات السفن بواسطة سماسرة متخصصين في هذا المجال مثل بورصة البلطيق في لندن<sup>2</sup>.

الأصل أن تحسب الأجرة على أساس كمية البضاعة الواردة في سند الشحن، غير أن ما جرى تداوله والعمل به أن يشترط تحديد الأجرة حسب كمية البضاعة أو وزنها في ميناء التفريغ، ويفسر هذا الشرط بأن الوقت قد لا يسمح بتحقيق من كمية البضاعة عند الشحن فيكون للربان الحق في طلب وزن البضاعة أو مقاسها أو عدّها وقت إخراجها. وإذا تم الاتفاق على تقدير الأجرة حسب الكمية التي تسلم إلى المرسل إليه فإنه لا يدخل في حسابها ما قد يطرأ على البضاعة من نقص أثناء السفر بسبب طبيعتها الخاصة نتيجة تلفها وما يماثل ذلك<sup>3</sup>.

إذا تم تأجير السفينة على أساس الرحلة يتم تقدير الأجرة حسب الاتفاق، وفي حالة غياب الاتفاق تحسب الأجرة على أساس أجرة الحمولة المطبقة على عمليات الاستئجار في تاريخ ومكان وصول السفينة إلى ميناء التحميل<sup>4</sup>، في حالة الشك في حساب أجرة

1 \_ مصطفى كمال طه، أساسيات القانون البحري، منشورات الحلبي الحقوقية 2006، ص 215 .

2 \_ عبد القادر حسين المعير، قانون التجارة البحرية، ص 254 .

3 \_ محمد كمال طه ، أساسيات القانون البحري، منشورات الحلبي الحقوقية 2006، ص 216 .

4 \_ المادة 686 ق.ب.ج .

الحمولة على أساس الحجم أو الوزن أو العدد فإن كميات البضاعة المفرغة فقط تحسب على أساسها أجره الحمولة وليس كميات البضاعة المحملة<sup>1</sup>، أما أجره المسافة تحسب على أساس النسبة ما بين المسافة الكاملة الواجب قطعها والتي حسبت على أساسها أجره الحمولة والمسافة المقطوعة فعلا والنسبة ما بين مصاريف مدة الرحلة على المسافة الكاملة والمسافة المتبقية للرحلة<sup>2</sup>، وإذا زاد أو نقص حجم البضاعة أثناء الرحلة فإن الأجره لا تقدر في حالة عدم وجود نص أو عرف بذلك أساس الكمية المشحونة وليس الكمية التي تم تسليمها<sup>3</sup>.

كما تحدد أجره النفط بالرجوع إلى معايير محددة منشورة لأجور نمطية، أما أجره السوائل بصفة عامة تحدد على أساس الحجم عن كل متر مكعب أو هكتولتر، وتقدر على أساس وزن البضاعة وحجمها معا كما في نقل الأخشاب، وقد تحدد على أساس عدد وحدات البضاعة المشحونة كالسيارات و العربات مثلا، كما قد تحدد على أساس القيمة وتتبع هذه الطريقة في نقل البضائع الثمينة كالمجوهرات و السبائك واللوحات الفنية .

#### 4 \_ تقدير بدل الإيجار في الإيجارات التجارية .

الأصل أن الأجره يتم الاتفاق عليها المتعاقدين بمبلغ معين تدفع كل مدة معينة شهريا أو كل ثلاثة أشهر أو كل سنة مسبقا، وإذا لم يتم الاتفاق على مقدارها أو على كيفية تقديرها أو تعذر إثبات مقدارها أو إعادة النظر فيها برغبة من المستأجر للزيادة في بدل الإيجار أو بطلب من المؤجر للتخفيض منه فإن المشرع الجزائري تولى ذلك في الأحكام التي قررها القانون التجاري، يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار الذي يراد تجديده أو إعادة النظر فيه القيمة الايجارية العادية<sup>4</sup>.

1\_ المادة 687 ق.ب.ج .

2\_ المادة 688 ق.ب.ج .

3 \_ عبد القادر حسين المعير، المرجع السابق، ص 259 .

4 \_ المادة 190 ق.ت. ج .



ويمكن تحديد هذه القيمة على الخصوص على أساس المساحة الكاملة الحقيقية المخصصة لاستقبال الجمهور أو للاستغلال مع الأخذ بعين الاعتبار، من جهة قدم وتجهيز المحلات الموضوعة تحت تصرف المستغل من طرف المالك ومن جهة أخرى طبيعة وتخصيص هذه المحلات وملحقاتها ومرافقها، كما يجوز الأخذ بعين الاعتبار مساحة المطلات المفتوحة على الطريق بالنسبة لمساحة المحل الكاملة، كما تحدد على أساس المساحة الكاملة والحقيقة للمحلات الملحقة والمخصصة احتمالياً لسكن المستغل أو تابعيه، وكذلك على أساس العناصر التجارية أو الصناعية مع الأخذ بعين الاعتبار من جهة، أهمية المدينة أو الحي أو الشارع أو المكان، ومن جهة أخرى طبيعة الاستغلال والتسهيلات المتوفرة للقيام به، كما تؤخذ بعين الاعتبار التكاليف المفروضة على المستأجر .

إن إجراءات تقدير بدل الإيجار تكون أمام المحكمة برفع دعوى قضائية من أحد الطرفين أمام القسم التجاري، كأن يرفع المؤجر دعوى يلتزم من خلالها إلزام المستأجر برفع بدل الإيجار على أساس مقدار معين، وللقاضي تحديدها بالاعتماد على عدة أسس فنية تتعلق بالقيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة، والمعايير التي نصت عليها المادة 190 وله أن يستعين في ذلك بخبير متخصص في هذا المجال بموجب حكم تمهيدي، مع إمكانية إلزام المستأجر بنفس الحكم التمهيدي بانتداب خبير لتقدير بدل الإيجار، وعليه دفع بدل إيجار يحدده القاضي مؤقتاً إلى غاية تقدير بدل الإيجار كون الديون التجارية مستحقة الدفع بمجرد حلول أجلها<sup>1</sup> .

عند انجاز الخبير المهمة المسندة إليه بموجب الحكم التمهيدي يقوم بإيداع الخبرة بكتابة ضبط المحكمة خلال المهلة المحددة في الحكم، ويتم إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة من الطرف الذي يهمله التعجيل وتطرح الخبرة للنقاش، ومتى تكوّن اقتناع القاضي بان الخبرة أنجزت اعتماداً على الأسس التي حددتها المادة 190 يقضي باعتماد الخبرة وإلزام المستأجر بدفع بدل الإيجار الجديد المقدر ابتداء من تاريخ بداية العقد كون الأمر

1 \_ جنادي الجيلالي، المرجع السابق، ص 44 .

يتعلق بتقدير بدل الإيجار لم يحدد مقداره عند إبرام العقد أو عدم حصول اتفاق على الكيفية التي يقدر بها أو حصل نزاع حول مقدارها عند حلول أجل استحقاقها وتعدر إثبات مقدارها<sup>1</sup>. فإذا صدر الحكم بتحديد بدل الإيجار وصار نهائياً تم العمل بموجبه فلا يجوز تقديم طلب إعادة النظر فيه، إلا بعد كل ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الشروع في الاستغلال من طرف المستأجر أو من تاريخ بدء الإيجار المحدد<sup>2</sup>.

## ثانياً \_ الدائن بالأجرة.

يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار إلى من تتوفر فيه صفة المؤجر حتى ولو كان هذا الأخير غير مالك للعين حيث لا تنشأ علاقة مباشرة بين المستأجر والمالك، كما لو كان مستأجر أصلي أجر العين من الباطن، أو صاحب حق انتفاع، أو دائن مرتهن أو حائز للعين المؤجرة، أو فضولي أجر ملك الغير، كما يجوز أن يقبض الأجرة نائب المؤجر سواء كانت النيابة قانونية أو قضائية أو اتفاقية كالولي أو الوصي أو القيم أو الوكيل سواء كانت هذه الأخيرة صريحة أو ضمنية، وقد تستخلص هذه الأخيرة من صلة المستأجر بالمؤجر كأن يقبض بدل الإيجار زوج المؤجر أو البواب، وسكوت المؤجر عن ذلك يستخلص منه إقراره على ذلك، و يعتبر ذا صفة في استيفاء الأجرة البواب أو أي شخص آخر إذا قدم للمستأجر مخالصة بالأجرة صادرة من المؤجر<sup>3</sup>.

---

1 \_ قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر المؤرخ في 20/11/1993 في الملف رقم 108791 أن مضمون الوجه المتمثل في مخالفة المادة 190 من القانون التجاري لكون الخبرة المؤسس عليها الحكم والقرار المنتقد اعتمدت على موقع المحل ومقارنته بالمحلات المماثلة لتحديد الإيجار أن الوجه غير مؤسس لكون قضاة الموضوع قد اسندوا على الخبرة محل انتقاء الطاعن مبين في أسباب الحكم والقرار بأنها مستوفية العناصر المطلوبة بالمادة 190 من القانون التجاري لذلك فالوجه غير مؤسس ينبغي رفض الطعن، الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا م.ق. عدد خاص، ص 152 .

2 \_ جنادي الجبالي، المرجع السابق، ص 48 .

3\_ المادة 332 ق.م.ج .

في حالة تعدد المؤجرين أو كان للمؤجر عدة ورثة، و لما كان هذا الأخير لا ينتهي الإيجار بوفاته<sup>1</sup>، فالمستأجر يجب أن يوف لكل واحد منهم بقدر نصيبه من الأجرة لأنهم لا يكونون دائنين بها بالتضامن، فلا يجوز له أن يوفي لأحدهم بكل الأجرة إلا إذا كان موكلا بقبضها من قبل الآخرين، ولما كانت الأجرة غير قابلة للتقسيم كان لكل واحد منهم المطالبة بها كلها، وإذا اعترض أحدهم على ذلك التزم بالوفاء لهم جميعا، أو أن يقوم بإيداع الأجرة أمام خزانة المحكمة<sup>2</sup>، ويكون الوفاء ببدل الإيجار لغير الدائن ميرثا لذمة المدين إذا نص عليها القانون<sup>3</sup>، كوكيل التفليسة في حالة إفلاس المؤجر، بالإضافة إلى سدادها إلى من انتقلت إليه ملكية العين وإلى مشتري هذه الأخيرة.

**1 \_ حوالة الحق:** إذا أحال المؤجر الأجرة إلى غيره ودون حاجة إلى قبول المستأجر بها<sup>4</sup>، يتعين على هذا الأخير دفع الأجرة إلى المحال إليه ويجوز له أن يدفعها إلى غيره وإلا كان دفعه غير صحيح<sup>5</sup>، مما يستتجبه الأمر إلى دفعها مرة ثانية، ويجب مراعاة في ذلك قواعد حوالة الحق المنصوص عليها في القانون المدني<sup>6</sup>، فهل يجوز للمستأجر أن يحتج على المحال له بالمخالصة<sup>7</sup> بالأجرة المدفوعة ؟ .

1\_ قرار محكمة النقض المصرية الصادر بتاريخ 1986/01/30 تحت رقم 287، والذي قضى بأن الدائن بالأجرة هو المؤجر أو ورثته. سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 520 .

2 \_ المادة 238 ق.م.ج .

3\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، 519 .

4\_ المشرع المصري يشترط قبول المستأجر لحوالة بدل الإيجار إلى شخص آخر غير المؤجر على العكس من ذلك فإن المشرع الجزائري لا يشترط ذلك، وهذا ما يستشف من صريح نص المادة 239 من ق.م بقولها "...دون حاجة إلى رضا المدين " والمدين في هذا الالتزام هو المستأجر.

5\_ جاء في النقض المدني المصري الصادر بتاريخ 1987/10/24 أن المؤجر إذا لم يتنازل عن الأجرة للغير، بل اقتصر على إعطائه توكيلا في قبضها ولو كان هذا التوكيل ظاهر في عقد الإيجار، لا يجوز للتوكيل أن يرفع قضية باسمه على المستأجر يطالبه فيها بالأجرة، بل يجوز له رفعها باعتباره وكيلا وباسم وكيله، مجموعة أحكام النقض المصرية 8 رقم 80، ص، 747. عن سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 661 .

6\_ المادة 239 وما بعدها من ق.م.ج .

7 \_ يقصد بالمخالصة المبالغ التي تدفع مقدما لمالك العقار كثمن إيجار له قبل بدء سريان عقد الإيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات .

لما كانت الحوالة هي حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الانتفاع بالعقار المؤجر<sup>1</sup>.

فلا يجوز للمستأجر الاحتجاج بالمخالصة أو الحوالة في مواجهة المحال له إذا كانت مدتها لا تزيد عن ثلاث (03) سنوات ولم يكن لها تاريخ ثابت، أما إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا على شهر التصرف فيمكن الاحتجاج بها في مواجهة المحال له الذي أشهر تصرفه بعد إثبات تاريخ المخالصة<sup>2</sup>، أما إذا كانت المدة تزيد عن ثلاث سنوات يجب تسجيلها حتى تسري في حق الغي، فإذا لم يسجل المستأجر الحوالة فلا تكون نافذة في حق المحال له إلا لمدة ثلاث سنوات<sup>3</sup>، فقط وما زاد عن تلك المدة يضطر المستأجر إلى الوفاء بها إلى الغير ممن تثبت له حقوق على العين المؤجرة، حتى ولو سبق له أن أوفى بها للمؤجر مقدما فعليه دفعها مرة ثانية، وله أن يرجع بها بعد ذلك على المؤجر كمشتري العين المؤجرة أو المحال له<sup>4</sup>. فمن مصلحة المستأجر تسجيل الحوالة بالأجرة حتى لا يضطر إلى دفع الأجرة مرتين ويُجَنَّب نفسه الرجوع على المؤجر وما قد ينتج عن إعساره<sup>5</sup>.

**2 \_ حجز ما للمدين لدى الغير:** ينبغي على المستأجر أن يتمتع عن دفع بدل الإيجار إلى المؤجر إذا أوقع دائنو المؤجر الحجز على مدينهم اتجاه المستأجر متى كانوا يحوزون حكم يقضي بصحة الحجز طبقا لقواعد حجز ما للمدين لدى الغير<sup>6</sup>، فيتم ذلك بعد إجراء

1 \_ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، طبعة 2006 ص 100

2\_ المادة 897 ف 2 ق.م.ج .

3\_المادة 11 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري " يجب تسجيل المخالصات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما لتكون نافذة في حق الغير " .

4\_ إذا نزل المؤجر عن الأجرة لمدة خمس (5)سنوات مثلا ولم تسجل الحوالة، وبعد سنتين باع المؤجر العين فالمشتري لا تسري في حقه الحوالة بالأجرة إلا لمدة سنتين وهي التي تتم الخمس سنوات، وله أن يستوفي الأجرة من المستأجر عن السنة الرابعة و الخامسة مرتين، مرة للمشتري ومرة للمحال له، فيرجع بذلك على المؤجر .

5 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 422.

6 \_ المادة 667 ق.إ.م.إ.ج .

الرقابة المسبقة للقاضي بناءً على أمر من رئيس المحكمة وقد يكون ذلك قبل رفع الدعوى أو أثناءها، ومتى قام المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر كان معرضاً لدفعها مرة ثانية للدائن الحاجز، كما له أن يودعها أمام خزانة المحكمة<sup>1</sup>.

في حالة التنفيذ على عقار تعتبر الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه رسمياً بأمر الحجز<sup>2</sup>، ويترتب على هذا القيد إلحاق إيرادات العقار وثماره بالعقار نفسه<sup>3</sup>، ومجرد التكليف من الدائن الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي للمستأجر بعدم دفع ما يستحق من الأجرة بعد القيد يقوم مقام الحجز تحت يده دون حاجة إلى أي إجراء آخر<sup>4</sup>، وإذا وقى المستأجر الأجرة قبل تبليغه بالحجز صح وفاءه وسئل عنها المدين بوصفه حارساً<sup>5</sup>.

3 \_ إفلاس المؤجر: لا يجوز للمستأجر دفع الأجرة إلى المؤجر إذا أشهر إفلاسه، بل ينبغي تسليمها إلى وكيل التفليسة وهو القاضي المنتدب للإشراف عليها<sup>6</sup>، فإذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان المستأجر يجهل ذلك ودفع له الأجرة يعتبر هذا الدفع صحيحاً، لكن إذا كان المستأجر يعلم بانتقال ملكية العين إلى شخص آخر فلا يجوز له دفع الأجرة إلا للمشتري فقط، كذلك إذا كان المؤجر هو المالك الظاهر كان يضع يده على العين المؤجرة على أساس أنه وارث لكنه في حقيقة الأمر هو ليس كذلك فدفع المستأجر الأجرة له صحيح، ذلك أن تصرفات الوارث الظاهر تنفذ في حق الوارث الحقيقي استناداً

---

1\_ ولا يجوز للمستأجر إيداع الأجرة في خزانة المحكمة إلا إذا وجد سبب يلجئه إلى ذلك كتوقيع الحجز تحت يده أو قيام خلاف بين المؤجرين أو بينهم وبين من يدعي ملكية العين المؤجرة، ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، موفم للنشر 2011، ص379، ورمضان أبو السعود، المرجع السابق وعصام أنور سليم، المرجع السابق ص 328 وسليمان مرقص، المرجع السابق، ص 522 .

2\_ المادة 730 ق.إ.م.إ.ج ف 2 .

3 \_ المادة 732 ق.إ.م.إ.ج ف 1 .

4 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 467 .

5 \_ المادة 730 ف 3 ق.إ.م.إ.ج.

6 \_ المادة 238 ق.ت.ج .

إلى القاعدة التي تقضي بأن الغلط الشائع يولد الحق شرط أن تكون نية المستأجر حسنة فوفائه بالأجرة مبرراً لذمته طالما اعتبرت إجارة المالك الظاهر صحيحة<sup>1</sup>.

وإذا وفى المستأجر الأجرة إلى غير ذي صفة في قبضها فإنه لا يبرئ ذمته إلا إذا أجاز المؤجر هذا الوفاء أو عادت عليه بالمنفعة ويكون الوفاء مبرراً بقدر تلك المنفعة، أو أن يتم الوفاء بحسن نية وذلك وفق ما تقتضيه القواعد العامة<sup>2</sup>، ويعتبر ذا صفة في استيفاءها كل شخص يقدم للمستأجر مخالصة صادرة من المؤجر ذلك ما لم يشترط المؤجر أن يكون الوفاء له شخصياً<sup>3</sup>.

### ثالثاً \_ المدين بالأجرة .

المدين بالأجرة هو المستأجر وهو الذي يقع عليه عبء دفع بدل الإيجار<sup>4</sup>، وإذا مات المستأجر التزم ورثته بها في حدود التركة لأن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر<sup>5</sup> ويلتزم كل وارث بدفع بدل الإيجار بقدر نصيبه في الميراث ولا تضامن بينهم في سدادها<sup>6</sup>.

1\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 280 .

2 \_ المادة 268 ق.م.ج، وكذلك قضت المادة 333 م.م على أن الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه لا تبرأ ذمة المدين إلا إذا اقر الدائن هذا الوفاء أو عادت إليه منفعة منه بقدر هذه المنفعة، أو تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته، كما يكون الوفاء لغير الدائن مبرراً لذمة المدين إذا نص عليه القانون .

3 \_ المادة 267 ق.م.ج .

4 \_ في حالة الإيجار من الباطن جاز للمؤجر مطالبة المستأجر من الباطن مباشرة بالأجرة بعد إنذاره وفق ما تقتضيه المادة 507 ف 1 ق.م.ج، والتي تنص أن يكون المستأجر الفرعي ملتزماً مباشرة اتجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمة المستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي انذره المؤجر، فذمة المستأجر الأصلي تبرأ من الوفاء بالأجرة إذا قبل المؤجر ذلك الإيجار من الباطن، وإذا تنازل المستأجر عن الإيجار لغيره طالب المؤجر المتنازل عن الإيجار و يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له (المادة 506 م.ج) .

5 \_ المادة 469 مكرر 2 ق م . ج .

6 \_ قد يحدث أن يحتاط المؤجر لهذا الأمر فيشترط في العقد أن التزامات المستأجر غير قابلة للانقسام، وأن ورثة المستأجر ملزمون بها عند موت مورثهم بالتضامن وهذا الشرط يعتبر صحيح فلا ينفذ في حق كل وارث إلا في حدود نصيبه في التركة ومما يخفف أثر انقسام التزام المؤجر على ورثته وجود حق امتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة كما سيأتي بيانه لاحقاً، ويفضل هذا الحق يكون للمؤجر الذي لا يقبل الانقسام أن يستوفي كامل الأجرة من ثمن هذه المنقولات، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 464 هامش 2 .

أما الأجرة التي تكون قد استحققت قبل وفاة المستأجر فتحصل من أموال التركة قبل تقسيمها، فإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فالتزامه بدفع بدل الإيجار لا يكون بالتضامن بينهم إلا إذا تم النص صراحة على ذلك في عقد الإيجار<sup>1</sup>، كأن يشترط المؤجر لنفسه حق الرجوع على أي من المستأجرين والحجز على محصوله لاستيفاء كل الأجرة<sup>2</sup>.

وإذا كان المستأجرون أفراد أسرة واحدة وليس هناك عقد إيجار مكتوب، فهذا قرينة على أن المستأجر هو الزوج وهو من يتولى دفع بدل الإيجار ولو كان المنتفع غيره<sup>3</sup> كما يجوز لهذا الأخير أن يدفع الأجرة بدلا من المستأجر كأن يوفي بها نائبه أو أي شخص آخر له مصلحة في الوفاء، كما لو تدفع الزوجة بدل إيجار السكن الذي تسكنه عوضا عن زوجها حيث يكون الدفع صحيحا ينقضي به التزام المستأجر، وطبقا للقواعد العامة يحق لمن دفع الأجرة أن يعود بعد ذلك على المستأجر<sup>4</sup>. كما يعتبر ذي صفة في استيفاء بدل الإيجار الزوجة المطلقة ذلك أنه يجب على الزوج إذا تعذر عليه توفير مسكن لممارسة الحضانة ينبغي عليه دفع بدل إيجار شهري<sup>5</sup>.

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

2\_ قضت محكمة الاستئناف المختلط المصرية بأنه إذا تعدد المستأجرون وخصص لكل واحد منهم قطعة أرض مستقلة عن القطعة المخصصة للآخرين بأجرة مستقلة كذلك، فضم الأجرة بعضها لبعض وتقسيتها إلى دفعات محددة هذا لا يفسر على أنه تضامن بين المستأجرين عند عدم وجود شرط صريح بذلك في العقد أما إذا تعدد المستأجرون ولم يخصص لكل منهم نصيبه في بدل الإيجار وقام جميعهم بزراعة العين المؤجرة دون أن يختص كل منهم بزراعة جزء معين منها، ويفهم من ذلك أن المستأجرين متضامنون في دفع الأجرة كما قضي بأنه إذا أجر منزل للسكن غير قابلة للتجزئة لعدة أشخاص، اعتبر كل منهم مستأجر للمنزل كله والتزم بالأجرة كلها، كما قضي أيضا بأنه إذا استأجر عقار من قبل عدة أشخاص على الشيوع فيما بينهم استخلص التضامن من طبيعة المعاملة كما لا يكون كفيل المستأجر متضامنا معه حتى ولو كان جميع الأطراف تجارا وكانت العين تستغل لممارسة تجارة معينة إلا إذا وجد خلاف يقضي بغير ذلك، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 298 .

3\_ كأن يستأجر موظف باسه الشخصي مكان ليجعل منه مكتب العمل الرسمي فلا يجوز له أن يمتنع عن دفع الأجرة بدعوى أن الحكومة هي التي تتولى ذلك لكن إذا استأجر الموظف المكان عن الحكومة بصفته موظفا و كان هذا في حدود اختصاصه ، كانت الحكومة هي المسئولة عن دفع الأجرة .

4\_ المادة 258 و المادة 259 ق.م.ج .

5\_ المادة 72 ق. أ. ج .

## الفرع الثاني : تنفيذ الالتزام بدفع بدل الإيجار .

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

### أولا : زمن و مكان الوفاء بالأجرة .

#### 1 \_ زمان الوفاء بالأجرة .

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

فالمستأجر يقوم بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه في عقد الإيجار<sup>1</sup> فقد يتم الاتفاق على أن تكون الأجرة دفعة واحدة، أو أن تستحق على أقساط بحسب الوحدة الزمنية المتفق عليها في عقد الإيجار<sup>2</sup>، سواء كانت هذه المواعيد سابقة على الانتفاع بالعين المؤجرة أو تالية له، فإذا اشترط تعجيل الأجرة بأن تدفع مقدما يلتزم المستأجر

---

1 \_ قد تستحدث ظروف جديدة تضطر الدولة على إثرها وضع تشريعات خاصة كالأزمات الاقتصادية، فهذه النصوص الخاصة تمنح أجل للمستأجرين من أجل دفع بدل الإيجار كما حدث في مصر سنة 1932 بصدور القانون رقم 55 الذي قضى بمنح مستأجري أرض زراعية مهلة لدفع الأجرة عن سنة 1931، سنة 1932 إذا كان الإيجار قد ابرم قبل 1929 . عن سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 522 . وهذا ما قضت به المادة 281 ف 2 ق.م.ج. وفي غالب الأحيان يشترط المؤجر بأنه إذا لم يدفع المستأجر القسط في ميعاده فان بقية الأقساط تحل دون حاجة إلى تنبيه بمجرد تأخر المستأجر في الدفع احدها، حيث يمكن اعتبار هذا الشرط جزائي مما يعطي للقاضي سلطة تقديره ويكون ذلك بحسب الأحوال . عن عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 469.

2\_ يمكن الاتفاق على تغيير المواعيد أو الأقساط باتفاق لاحق لعقد الإيجار، ويجوز أن يكون هذا الاتفاق ضمنيا كأن يتم الاتفاق في العقد بأن تدفع لأجرة في أول الشهر لكن المستأجر كان يوفي بها في مرات متتالية في نهاية الشهر أو أن يتفق الطرفان أن تدفع أجرة سنة مقدما إلا أن المؤجر كان يستوفيهما كل شهر . سليمان مرقص، المرجع السابق ص 523.



مقدما يلتزم المستأجر بدفعها وقت العقد<sup>1</sup>، أما إذا اشترط تأجيل الأجرة أو تقسيطها لا تكون مستحقة إلا بحلول الأجل، والغالب في الوقت الراهن أن يتم الاتفاق على أن تقسط الأجرة ويتم دفعها مقدما<sup>2</sup>. وإذا انتاب الميعاد المتفق عليه غموض وجب تفسيره في مصلحة المستأجر باعتباره مدينا بالأجرة<sup>3</sup> في العلاقة الايجارية، وعليه إذا اتفق على أن يدفع بدل الإيجار في شهر معين من السنة جانفي مثلا وكان هناك شك في تحديد اليوم الذي يتم فيه الوفاء فإن استحقاقها يكون في آخر يوم من شهر جانفي حيث يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد يوم الدفع .

إذا لم يتفق المؤجر والمستأجر على الوقت الذي تدفع في الأجرة، كان على المستأجر أن يدفعها في المواعيد المعمول بها في عرف الجهة التي توجد بها العين المؤجرة كأن يجري العرف أن يكون الوفاء بالأجرة في بداية كل شهر وهذا هو الغالب في الوقت الراهن وبالنظر إلى أزمة السكن أصبح المؤجرون يشترطون أن يكون الدفع مقدما وقد جرى العرف في مصر أن أجرة الأراضي الزراعية تدفع على قسطين قسط عن الزراعة الشتوية وآخر عند الزراعة الصيفية، وفي مناطق أخرى يكون الوفاء بالثلث (3/2) بعد جني محصول القطن<sup>4</sup> .

1\_ الاتفاق على دفع الأجرة مقدما يكفل للمؤجر الحصول على حقه وفي نفس الوقت يزيد بدل الإيجار بمقدار فوائد ما عجل منها، وهنا يثور التساؤل عما إذا كان تعجيل الوفاء يخول المستأجر الحق في المطالبة بخصم الفوائد عن المبالغ التي يدفعها قبل استيفاء المنفعة المقابلة لها ؟ لا يجوز للمستأجر المطالبة بهذه الفوائد إلا بموجب نصوص خاصة كما فعل المشرع الفرنسي في المادة 22 من قانون 1926 الخاص بتنظيم إيجار المساكن، حيث قضى بأنه إذا عجل المستأجر بأكثر من قسط كان له الحق في تقاضي فوائد بمعدل السعر الذي يتقاضاه بنك فرنسا ، كما قضت المادة 5 من القانون الفرنسي الصادر في 1941/02/28 بأنه لا يجوز تعجيل أكثر من ربع (4/1) الأجرة السنوية أو أجرة شهرين إذا كان الإيجار مشاهرة وتعتبر هذه الأحكام من النظام العام . سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 523 .

2 \_ يمكن أن يقدم المستأجر مبلغا على سبيل التامين وتم الاتفاق على أن يتم خصمه من الأقساط الأخيرة ولا يجوز خصمه من أقساط سابقة إلا في حالة فسخ العقد ، لكن يجوز خصم مبلغ التامين من قسط سابق إذا لم يتسلم المستأجر العين المؤجرة . عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 526 .

3\_ المادة 112 ف 1 ق.م.ج : " يؤول الشك في مصلحة المدين..." .

4 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 332.

في حال تخلف الاتفاق عن ميعاد دفع الأجرة وانعدام العرف حول ذلك يتم تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا بعد استيفاء منفعة العين المؤجرة أي فور ترتيب الالتزام في ذمة المدين صفة نهائية، ويكون ذلك عند نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين لا عند بدايتها ولا خلالها، فيتم الدفع عند انتهاء كل مدة من مدد دفع الأجرة عند نهاية الإيجار لأن الأجرة تقابل استحقاق الانتفاع<sup>1</sup>، ولا تستحق الأجرة عن الفترة السابقة على تسليم الشيء المؤجر إلا إذا كان المستأجر هو المتسبب في تأخير التسليم<sup>2</sup>.

إذا حلّ أجل الاستحقاق التزم المستأجر بدفع بدل الإيجار الذي في ذمته للمؤجر في أي ساعة في اليوم المحدد ولو في آخر ساعة من اليوم، وهناك رأي فقهي يقضي بأن اليوم يبدأ بالشروق وينتهي بالغروب ولا يجوز للمؤجر اتخاذ أي إجراءات ضده لتأخره عن دفع الأجرة إلا في اليوم الموالي، أما إذا تم الاتفاق أن تستحق الأجرة مقدما يكون للمؤجر اتخاذ إجراءات الامتناع عن الدفع حتى ولو لم يستوف المستأجر منفعة تقابل تلك الأجرة المطلوبة لأن اشتراط أن تدفع مقدما ما يجعلها مستحقة الأداء في الأجل المشترك ولو لم يستوف المستأجر المنفعة المرغوب فيها، أما إذا لم يشترط تعجيلها فلا تستحق إلا بتحصيل المنفعة .

بالإضافة إلى ذلك وليتمكن المؤجر من المطالبة بالأجرة ينبغي عليه تنفيذ التزاماته كتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر والقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بها، وإذا تخلف عن ذلك جاز للمستأجر وتطبيقا للقواعد العامة حبس الأجرة عنه، غير أنه وإن كانت هذه القواعد تسمح بالدفع بعدم التنفيذ إذا توافرت شروطه بأن يمتنع المدين بتنفيذ الالتزام الذي يرتبه عليه العقد إذا امتنع الدائن عن تنفيذ التزامه، إلا أن هذه القاعدة لا مجال لتطبيقها على عقد الإيجار لأنه لا يمكن للمستأجر أن يتذرع بنزاع مع المؤجر حول مبلغ الأجرة

1 \_ المادة 281 ف 1 ق.م.ج .

2\_ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ص 301 .

أو الأعباء ليرفض الدفع لأن النزاع لا يعفيه من دفع الأجرة، فلا يمكن للمستأجر أن يتحجج بعد قيام المؤجر بإحدى التزاماته ليبرر امتناعه عن الدفع إلا إذا كان هذا الامتناع من شأنه الحيلولة دون الانتفاع بالعين المؤجرة، وقد استقر الاجتهاد الفرنسي على عدم إعمال هذه الوسيلة في عقد الإيجار وبالتالي عدم تطبيقها على رفض المستأجر الوفاء بسعر الإيجار بدعوى عدم قيام المؤجر بالترميمات اللازمة<sup>1</sup>.

لقد برر الفقه هذا الحكم بأن إخلال المؤجرة بصيانة العين المؤجرة يجعل مسؤوليته غير قائمة بصورة أكيدة على خلاف التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار الذي يعتبر التزام أساسي وثابت في ذمة المستأجر وأكد في الوقت ذاته هذا من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة للالتزام الرئيسي في ذمة المؤجر ويكون قد وفى به بمجرد تسليم العين المؤجرة للمستأجر فيستحق بدل الإيجار في مقابل ذلك إذ لا يوجد التزام آخر يوازيه بنفس الأهمية ليستطيع المستأجر تأسيس حبه للأجرة<sup>2</sup>.

في إيجار السفن يوجد أحكام خاصة بميعاد الوفاء بالأجرة فإذا تعلق الأمر بإيجار السفينة لمدة معينة فالأجرة تكون مستحقة من يوم وضعها تحت تصرف المستأجر إلى يوم إعادتها تحت تصرفه المؤجر، ويشترط أن تكون السفينة تحت تصرف المستأجر طوال هذه المدة ونتيجة لذلك فإنه في حالة ضبط أو توقيفها أو هلاكها لا تستحق الأجرة إلا لغاية تاريخ هذه الحوادث، وإذا كانت الأجرة مقدرة على أساس وحدة زمنية معينة فتكون مستحقة بأكملها عن الوحدة الزمنية التي ابتدأت حتى ولو ردّ المستأجر السفينة قبل انتهائها.

---

1\_ قرار المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2001/04/10 تحت رقم 213605 الذي قضى بأن الدعوى موضوع النزاع تهدف إلى فسخ عقد الإيجار بسبب توقف الطاعنة عن تسديد بدل الإيجار وعدم امتثالها لما قضى به القرار القاضي بفسخ عقد الإيجار بحجة مخالفته لما نصت عليه المادة 119 من ق.م و الاحتجاج بمخالفة القانون والمادتين 474 و 475 من ق.م غير مجدي، حيث أن مخالفة القرار المطعون فيه للمادتين 480 و 481 من ق.م وحسب ما أشير إليها بدعوى أنها قامت بإنقاص ما أنفقته في الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة من ثمن الإيجار ولم تتوقف عن الدفع وأن محضر المعاينة لم يثبت ولا يتضمن أي إشارة إلى عدم صلاحية العين المؤجرة للانتفاع الذي أعدت من أجله، فالقرار جاء مطابقاً للقانون " م.ق عدد 2 سنة 2001 .

2 \_ ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 42-53 .

أما إذا تعلق الأمر بإيجار السفينة على أساس الرحلة فإن الأجرة تكون مستحقة عن كامل السفرة إذا لم يقم المستأجر بإحضار كمية البضائع المتفق عليها تحت الروافع غير أنه إذا قام الريان بشحن بضائع أخرى فللمستأجر الحق في ثلاثة أرباع أجرة البضائع المشحونة بدلا من بضائعه<sup>1</sup>.

## 2 \_ مكان الوفاء ببديل الإيجار.

يكون الوفاء ببديل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك<sup>2</sup>، بحكم أنه هو المدين بها، وهذا الحكم ما هو إلا تطبيقا للقواعد العامة وإعمالا للقاعدة التي ينص عليها التشريع الفرنسي بأن بدل الإيجار يطلب ولا ينقل<sup>3</sup> فينبغي على المستأجر المطالبة بها ويفترض فيها أن تكون نقودا أو أشياء معينة بنوعها<sup>4</sup> كأن تكون الأجرة بجزء من المحصول، أما إذا كانت الأجرة شيئا معينًا بالذات أي شيئا قيما فيكون الوفاء بالأجرة في المكان الذي وجد فيه هذه الأشياء وقت العقد<sup>5</sup>، كأن يكون بدل الإيجار انتفاع بعقار .

إن عموم نص المادة 498 ف2 والتي جعلت من موطن المستأجر مكان الوفاء ببديل الإيجار جعل بعض الفقه يرى أنه إذا كانت الأجرة شيئا معينًا بالذات فإن الوفاء يكون في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد إعمالا للقواعد العامة، فيما يرى رأي آخر بتطبيق نص هذه المادة القاضي بأن يسدد بدل الإيجار أيا كانت طبيعته في موطن المستأجر وقت الوفاء<sup>6</sup>.

1 \_ مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 216 .

2 \_ المادة 498 ف 2 ق.م.ج .

3 \_ pascal puig. op.cit. p 268 .

4 \_ المادة 282 ف 2 ق.م.ج.

5 \_ المادة 282 ف 1 ق.م.ج.

6 \_ أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب القاهرة 2006، ص 136 .

وإذا غير المستأجر موطنه فيكون الدفع في موطنه وقت دفع الأجرة لا موطنه السابق الذي كان يشغله وقت إبرام العقد<sup>1</sup>، وللمتعاقدين الحرية في تحديد المكان الذي يجب فيه الوفاء في مكان غير موطن المستأجر فإذا تم الاتفاق أن يكون الوفاء في موطن المؤجر، يلتزم المستأجر بتسديد الأجرة في هذا الموطن المتفق عليه، غير أنه وخلافاً لتغيير المستأجر لموطنه إذا غير المؤجر موطنه لا يلتزم المستأجر بالوفاء في الموطن الجديد لأن الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر يعتبر استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه، كما يجوز الاتفاق على تعديل هذا الاتفاق صراحة أو ضمناً كأن يعتاد المؤجر أن ينتقل إلى موطن المستأجر ليتقاضى أجرته أو أن يعهد إلى شخص آخر قبض الأجرة بدلاً منه<sup>2</sup>، كما ينبغي على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر إذا صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بذلك نتيجة تخلفه عن دفعها<sup>3</sup>.

إذا لم يتم الاتفاق على مكان دفع الأجرة وجرى العرف على أن يكون الوفاء في مكان معين، كانت الأجرة مستحقة فيه ولو لم يكن موطن المستأجر كأن يجري عرف المنطقة أن يكون الدفع مستحقاً في مسكن المؤجر<sup>4</sup>، كما يتم الرجوع إلى عرف الميناء في إيجار السفن أو عرف التجارة الخاصة بالشحنة وقد يتفق المتعاقدان على أن يتم تقديم جزء من الأجرة في ميناء المغادرة والباقي في ميناء الوصول<sup>5</sup>، فإن لم يوجد عرف يقضي بذلك وجب تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن يكون الوفاء في موطن المستأجر ومتى تعين مكان دفع بدل الإيجار لا يجوز للمستأجر الوفاء بها في غيره إلا إذا كان هناك داعٍ إلى ذلك<sup>6</sup>.

1\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 259.

2\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 568 .

3\_ ديب عبد السلام ، المرجع السابق، ص 41 .

4\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 280.

5\_ عبد القادر حسين المعير، المرجع السابق، ص 259.

6\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 527.

ثانيا: طريقة دفع الأجرة و إثبات و الوفاء بها.

## 1 \_ طريقة دفع الأجرة.

يتم دفع بدل الإيجار حسب الطريقة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر في العقد حيث يجب دفع الأجرة المتفق عليها سواء نقودا أو أشياء مثلية أخرى، وكذلك يجوز أن يتم الاتفاق أن يكون جزء من الأجرة نقودا والجزء الآخر شيء عيني فلا يجوز في هذه الحالة دفعها كلها نقودا لأن العقد شريعة المتعاقدين، إلا إذا أجاز المؤجر ذلك وبترتب على ذلك أنه إذا تم الاتفاق أن يكون بدل إيجار أرض زراعية جزء من محصول الإنتاج ولم تنتج الأرض هذه المحصولات يسقط التزام المستأجر المتفق عليه بدفع الأجرة بهذه الكيفية<sup>1</sup>.

وقد يقوم المستأجر بوفاء الأجرة عن طريق حوالة بريدية أو شيك معتمد من البنك المسحوب عليه، كما يجوز الوفاء بأوراق نقدية ذات سعر إلزامي ولو تم الاتفاق على غير ذلك<sup>2</sup>، ويعتبر هذا الدفع بهذه الطريقة صحيح ما لم يوجد في العقد شرط يقضي بخلاف ذلك<sup>3</sup>، أما الدفع عن طريق شيك عادي أو سند إذني أو بكمبيالة (سفتجة) لا يعتبر صحيح إلا بإجازة المؤجر<sup>4</sup>.

---

1 \_ قضت محكمة الاستئناف المختلط المصرية بأنه إذا أعطى المستأجر محصوله للمالك وفاء بالأجرة فسر ذلك على أنه أعطى المحصول للمالك ضمانا للأجرة مع توكيله في بيعه واستيفاء الأجرة من الثمن، فلا تنتقل ملكية المحصول إلى المالك ويكون الحجز الذي يوقعه دائن المستأجر على هذا المحصول حجزا صحيحا .

2\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، نبذة 196 ، ص 698 .

3\_ إذا وقع خلاف حول صحة هذا الدفع، لا يعرض النزاع أمام القضاء الاستعجالي لأنه متعلق بالموضوع.

4 \_ قضت محكمة النقض المصرية أنه إذا كان ثابت في ذمة المدين مبلغا من المال وأراد أن يبرئ ذمته من هذا الدين بعرضه على دائنه حال المرافعة، فيجب أن يكون هذا العرض نقودا دون غيرها ولا يغني عن ذلك سحب شيك بقيمة الدين لأن الشيك وأن اعتبر في الأصل أداة وفاء إلا أن مجرد سحبه لا يعتبر وفاء مبرئا لذمة صاحبه، ولا ينقص التزامه إلا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك للمستفيد، يستوي في ذلك أن يكون المدين شخصا طبيعيا أو معنويا، نقض مدني 1990/06/06 . عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص515 ورمضان أبو السعود، المرجع السابق، ومحمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 905 .

## 2\_ إثبات دفع بدل الإيجار.

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

فإذا كان بدل الإيجار مستحق الدفع مرة واحدة وكانت قيمتها تتجاوز مئة ألف (100.000) دينار جزائري أو كانت الأجرة مقسطة وزاد القسط الواحد على هذه القيمة فلا يجوز إثباتها إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين، غير أنه يجوز إثبات الأجرة بشهادة الشهود بصفة استثنائية في حالات الأصل فيها وجوب الإثبات بالكتابة وذلك في حالة وجود مبدأ ثبوت بالكتابة<sup>3</sup>، أي أن يكون الدليل الكتابي أو ما في حكمه موجود يجعل وجود التصرف قريب الاحتمال فهنا يكون الدليل ناقص يجوز إكمال دلالاته بشهادة الشهود، فهي ليست الدليل الوحيد و إنما تأتي لإكمال اقتناع القاضي<sup>4</sup>.

كما يجوز الإثبات كذلك بشهادة الشهود إذا حال مانع مادي أو أدبي دون الحصول على دليل كتابي، أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي لسبب لا يد له فيه كضياع المخالصة بقوة قاهرة لا يد له فيها<sup>5</sup>، والوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة<sup>6</sup>، فهو بذلك يملك دليل على هذا الوفاء كان يحوز وصل مخالصة بذلك وهي

---

1\_ المادة 323 ق.م.ج : " على الدائن إثبات الالتزام و على المدين التخلص منه " .

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

3\_ المادة 335 ف 2 ق.م.ج .

4 \_ محمد سعد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية و التجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزودة بأحكام القضاء، دار الهدى للنشر والتوزيع 2009، ص 143.

5\_ المادة 336 ف1 ق.م.ج .

6\_ المادة 499 ق.م.ج .

قرينة تجد أساسها في أن المؤجر لا يقبل الوفاء بقسط الأجرة إلا إذا كان قد قبض ما سبقها من أقساط مستحقة الوفاء، غير أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها ويقع عبء إثباتها على المؤجر فيجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن<sup>1</sup>، حتى ولو زاد المبلغ المراد إثبات عدم الوفاء به نصاب الإثبات بالبينة، فيجوز للمؤجر أن يثبت أنه استوفى أجرة شهر مارس ولم يستوفى أجرة جانفي وفيفري لأن المستأجر قام بترميمات خلال الشهرين الغير مستوف أجرتهما ويريد اقتطاع مبلغها من الأجرة فقام بدفع أجرة أفريل دون الشهرين السابقين حتى يتم حسم النزاع حولها. فبفضل هذه القرينة لا يضطر المستأجر إلى الاحتفاظ بإيصالات الإيجار عن مدة خمس سنوات الأخيرة بل يكفي بالاحتفاظ بالإيصال الأخير حتى ينتقل عبء الإثبات إلى المؤجر فهو من يقيم الدليل على أن المستأجر لم يوف بالأجرة<sup>2</sup>.

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

المخالصة بالأجرة يجب أن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير ابتداء من تاريخ قيدها، والمخالصة بالأجرة المعجلة لمدة تتجاوز ثلاث سنوات لا بد من تسجيلها حتى تسري في حق الغير، وإلا لا تكون نافذة في حق هؤلاء

1\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 282.

2\_ الأستاذ السنهوري لم يراعي أحكام المادة 587 ق.م.م، فهو يرى بأن إثبات عدم الوفاء بقسط سابق للأخير يخضع للقواعد العامة فلا تقبل فيه البينة والقرائن إلا إذا كانت قيمته لا تتجاوز 10 جنيهاً على الرغم من أنها كسائر القرائن يجوز إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات . سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 251 .

3\_ ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 41 .



فيما زاد عن أجرة ثلاث سنوات وحكمها في ذلك حكم الحوالة بالأجرة كما سبق ذكره<sup>1</sup> وإذا رفض المؤجر تسليم المستأجر مخالصة بدفع الأجرة يمكن للمستأجر إيداعها لإمكانية الحصول على دليل الوفاء بها<sup>2</sup> .

أما في المواد التجارية للمستأجر كامل الحرية في إثبات وفائه بدفع بدل الإيجار لأن الأصل في المواد التجارية حرية الإثبات فيجوز إثباتها بشهادة الشهود أو القرائن لذلك استبعدت المادة 333 المواد التجارية من نطاقها، فيجوز للمستأجر إثبات دفع بدل الإيجار أيا كانت قيمة الأجرة ولو تجاوزت قيمتها مائة ألف (100.000) دينار جزائري أو كانت الأجرة غير محددة ولو كانت القاعدة العامة تقضي بأن يثبت ذلك بالكتابة والحكمة في ذلك ما تستلزمه المعاملات التجارية من سرعة وبساطة يتنافى مع ما تقتضيه الكتابة في الإثبات وطول إجراءاتها وتعقيداتها لأن التاجر تفرض عليه ظروفه إبرام عمليات كثيرة ومتعددة في وقت قصير وإلا تعذر عليه تحقيق الفوائد التي تعتبر الباعث الرئيسي في المعاملات التجارية<sup>3</sup> .

---

1\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 215 .

2\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 336.

3\_ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 139.

ثالثاً: تقادم دين الأجرة .

لما كان الحق في بدل الإيجار من الحقوق الدورية المتجددة التي يخضع تقادمها لحكم القواعد العامة والتي تقضي بأن يتقادم بمضي خمس (05) سنوات كل حق دوري متجدد ولو أن المدين به قد اقره كأجرة المباني والديون المتأخرة<sup>1</sup>، فإذا كانت هذه الأخيرة تستحق شهرياً تحسب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط على حدا من يوم استحقاقه، أما إذا كانت الأجرة تسدد دفعة واحدة عن مدة العقد كلها فتحسب بالنسبة لها جميعاً من يوم استحقاقها<sup>2</sup>.

والتقادم لمدة خمس سنوات لا يسري إلا على دين الأجرة فقط أما المبالغ الأخرى فلا تسقط إلا بالتقادم الطويل حتى ولو كانت ناشئة عن عقد الإيجار كما لو حرر سند يثبت الحق في الأجرة فلا يسقط الحق فيها إلا بانقضاء مدة خمسة عشرة (15) سنة<sup>3</sup> وبالنسبة للتعويضات التي يلتزم المستأجر بدفعها المترتبة عن إخلاله بالتزامه بدفع بدل الإيجار فإن الحق فيها يتقادم وفق الأحكام العامة بانقضاء مدة خمسة عشرة سنة<sup>4</sup>.

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

1 \_ المادة 309 من ق.م.ج .

2 \_ المادة 313 و المادة 315 ف1 ق.م.ج .

3 \_ المادة 313 ق.م.ج .

4 \_ المادة 308 ق.م.ج .

5 \_ المادة 344 ق.إ.م قبل تعديلها .

6 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 325 .

7 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، 256.

## المطلب الثاني: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة وجزاء الإخلال بالالتزام.

### الفرع الأول: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة.

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

1 \_ هلال شعوة ، المرجع السابق، ص 198 .

2 \_ كانت نصوص عقد الإيجار القديمة تنص على بعض الضمانات القانونية وهي إلزام المستأجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان سنتين من الأجرة وهذا ما جاءت به المادة 500 من القانون المدني، وهو ما نصت عليه كذلك المادة 588 ق.م.م، حيث ألزم المشرع مستأجر العقار أن يضع فيه منقولات تفي بالأجرة عن كل مدة الإيجار إذا كانت لا تتجاوز سنتين، فإذا عجلت الأجرة ومضت سنتان وجب وضع منقولات أو تعجيل أجرة أخرى أما إذا كانت المدة أكثر من سنتين فيكفي أن يضع المستأجر منقولات تكفي لضمان أجرة سنتين فقط . توضع المنقولات بما يتفق وطبيعة العين المؤجرة والغرض الذي أجرت من اجله، فيوضع في المنزل الأثاث وفي الحانوت البضائع والأدوات، وفي الأراضي الزراعية المواشي والآلات الفلاحية، أما استئجار المنقولات كالسيارة مثلا أو الطائرة فلا يلتزم بوضع منقولات ولا يعتد في الوفاء بهذا الالتزام إلا بالمنقولات المادية القابلة للحجز والتي يمكن اعتبارها مرهونة رهنا ضمنيا لتأمين الأجرة ويشترط أن تكون هذه المنقولات مملوكة للمستأجر، وهناك حالات يعفى فيها المستأجر من هذا الالتزام وهي إذا كانت الأجرة معجلة أو إذا تم الاتفاق على إعفاء المستأجر من هذا الالتزام أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر لضمان الوفاء بالأجرة التي يلزم وضع منقولات لضمانها، وإذا اخل المستأجر بتنفيذ التزامه بوضع المنقولات في العين المؤجرة ( العقار) أو قام بوضعها ثم نقلها كلياً أو جزئياً بحيث تصبح غير كافية، جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو طلب الفسخ وطرده المستأجر مع التعويض في الحالتين، لكن هذا الضمان الذي كان معمولاً به في ظل القانون القديم لم يعد ساري المفعول في ظل أحكام عقد الإيجار الجديدة المعدلة . رمضان أبو السعود، المرجع السابق ص 521 .

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

### 1 \_ امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة.

لمؤجر العقارات حق امتياز على كل ما يوجد في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز تكفي لضمان الأجرة المستحقة لمدة سنتين من الإيجار أو لكل مدة الإيجار إن قلت عن سنتين، كما يضمن حق امتياز للمؤجر كل حق ناشئ عن عقد الإيجار<sup>1</sup>.

إن القانون يقرر لمؤجر العقار امتياز على المنقولات المتواجدة بالعين المؤجرة مبنياً على فكرة الرهن الضمني الحيازي *gage tacite*<sup>2</sup>، وأهمية هذا الامتياز تكمن في أنه يخوّل للمؤجر الأولوية في أن يتقدم غيره من دائني المستأجر في استيفاء ما هو مستحق بموجب عقد الإيجار في الحدود المنصوص عليها في المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ويخوله حق تتبع هذه المنقولات في أي يد تكون<sup>3</sup>.

يقع الامتياز على جميع المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة<sup>4</sup> حتى ولو كانت مملوكة لغير المستأجر كأن تكون مملوكة لزوجته أو أن تكون مملوكة للغير، فإذا كانت مملوكة لزوجة المستأجر وقامت بوضعها في العين التي استأجرها زوجها فهذه قرينة على أنها قبلت ضمناً أن تكون هذه المنقولات ضامنة للأجرة مما يترتب على ذلك أن يكون للمؤجر حق امتياز عليها، وإذا كانت المنقولات مملوكة للغير هنا لا بد من التفريق بين ما إذا كان المؤجر لا يعلم وقت وضع المنقولات في العين أنها ليست للمستأجر بمعنى أنه كان حسن النية في تصرفه في هذه الحالة يثبت له عليها حق امتياز بشرط أن لا تكون قد

1 \_ المادة 995 ق.م.ج .

2 \_ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 913 و رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 290.

3 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 537.

4 \_ حق الامتياز يضمن الوفاء بالأجرة كلها ولو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين ما دام أنها لم تسقط بالتقادم بمضي خمس سنوات.

سُرقت أو ضاعت<sup>1</sup> وحسن النية مفترض حتى يقوم الدليل على عكس ذلك<sup>2</sup>، وإلا كان لمالك المنقولات الحقيقي حق استردادها خلال ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع<sup>3</sup> وإما أن يثبت الغير أن المؤجر كان يعلم وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة أنها غير مملوكة للمستأجر في هذه الحالة لا يكون للمؤجر حق امتياز عليها<sup>4</sup>.

كما يكون للمؤجر حق امتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا لم يجز المؤجر الإيجار من الباطن كتابتا بمقدار ما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي ولو كان هذا المقدار أكثر مما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن ولهذا الأخير الرجوع على المستأجر الأصلي بما دفع من زيادة على ما هو ثابت في ذمته<sup>5</sup>، أما إذا أجاز المؤجر الإيجار من الباطن فإنه يكون له امتياز على منقولات المستأجر من الباطن لكن بقدر المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي فقط من وقت إنذار المؤجر للمستأجر من الباطن ولو كان هذا المقدار أقل مما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي<sup>6</sup>.

وفي حالة خروج الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة دون علم المؤجر أو دون قبوله ولم يتبق في العين أموال تكفي لضمان حقوق المؤجر الممتازة، فإن حق الامتياز يبقى قائما على الأموال التي خرجت من العين المؤجرة والتي كانت ضامنة للوفاء ببديل الإيجار، غير أنه إذا كسبت الغير وبحسن نية حقوقا على تلك الأموال لا تتأثر حقوقه بحق امتياز المؤجر ويستمر هذا الحق لمدة ثلاث سنوات على الأموال

1\_ المادة 995 ف 2 ق.م.ج .

2 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 569 .

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

4 \_ المادة 1143 ف2 ق.م.م .

5 \_ 995 ف3 ق.م.ج .

6 \_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 182 .

التي خرجت من العين من يوم نقلها دون علم المؤجر أو على الرغم من معارضته إذا قام المؤجر بتوقيع حجز استحقاقى عليها خلال ثلاثين يوما من نقلها ولو أضر حق الامتياز بحقوق الغير فإذا باع المستأجر هذه المنقولات إلى الغير حسن النية فينتقل إليه ملكية هذه المنقولات مثقلة بهذا الحق<sup>1</sup>، إلا إذا بيعت تلك الأموال التي خرجت من العين المؤجرة في سوق عام أو بالمزاد العلني إلى مشتري لا يعلم بامتياز المؤجر عليها أو إلى شخص يتاجر بمثلها التزم المؤجر برد الثمن الذي دفعه المشتري<sup>2</sup>، أما إذا لم يوقع المؤجر حجزا استحقاقيا على المنقولات أو وقعه بعد انقضاء الآجال القانونية في هذه الحالة تنتقل ملكية المنقولات إلى المشتري خالية من أي امتياز<sup>3</sup>.

وتكون مرتبة امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بعد الحقوق الممتازة والمتمثلة في المصرفيات القضائية، المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول، المبالغ المستحقة للخدم والعمال وكل أجير آخر، المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعول من مأكّل وملبس لسنة أشهر، النفقة المستحقة لأقاربه لسنة أشهر، المبالغ المنصرفة في البذر والسماذ وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات، المبالغ المنصرفة في أعمال الزراعة والحصاد، المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة<sup>4</sup>.

إلا أن الحقوق الممتازة التي قررتها تلك المواد لا تكون نافذة في مواجهة المؤجر صاحب حق الامتياز إذا كان حائزاً للمنقولات التي له عليها امتياز بحسن نية، أي لا يعلم بوجود حقوق امتياز عليها وفق ما قررته تلك المواد<sup>5</sup>.

---

1\_ المنقولات التي خرجت من العين المؤجرة دون علم المؤجر أو دون موافقته تكون في حكم المنقولات المسروقة وهو ما يسمى بسرقة الرهن، وإعمالاً لقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية لا محل للتمسك بها في حالة المنقولات المسروقة.

2\_ المادة 995 ف 5 ق.م.ج .

3 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 361 .

4 \_ المواد من 990 إلى 994 ق.م.ج .

5\_ المادة 995 ف4 ق.م.ج .

## 2 \_ حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة .

يحق للمؤجر ضماناً لحقوقه الممتازة الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة بالعين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتنياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، ويجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في استردادها بقي ببدل الإيجار<sup>1</sup> .

إن أحكام الحق في الحبس متوافقة مع أحكام امتياز المؤجر من حيث أن المنقولات التي يجوز للمؤجر حبسها هي تلك التي ينصب عليها امتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، ومن جهة مضمون الحق في الحبس فهو يتماشى مع حق الامتياز الذي يخول للمؤجر ضمان الوفاء بالأجرة لمدة سنتين إن لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك، فيكون الضمان لأجرة عن المدة كلها وكذا سائر الحقوق التي تنشأ للمؤجر من عقد الإيجار<sup>2</sup>، فلا يرد الحق في الحبس إلا على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والتي تكون قابلة للحجز عليها، ولما كان حق الامتياز يرد على كل المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو كانت غير مملوكة للمستأجر بشرط أن لا يعلم المؤجر بعدم ملكية المستأجر لها ولما كان الحق يتوافق معه، فهو كذلك يرد على جميع هذه المنقولات الموجودة بالعين ولو لم تكن مملوكة للمستأجر طالما أنه لم يكن يعلم بأنها غير مملوكة للمستأجر وثبت حق الغير عليها مع مراعاة مع ما نص عليه القانون بما يتعلق بالمنقولات المسروقة أو الضائعة<sup>3</sup>.

يكون للمؤجر الحق في حبس هذه المنقولات لضمان استيفاء كل حقوقه بما فيها الأجرة لمدة سنتين وكل حق يقتضيه عقد الإيجار، أما ما تجاوز منه هذه الحدود كأن تزيد الأجرة عن السنتين، في هذه الحالة لا يشملها الحق في الحبس المنصوص عليه

1 \_ تنص المادة 501 ق.م.ج .

2 \_ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية 2003، ص 225 .

3 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 192.

المادة 501 على الرغم من أن ظاهرها يفيد عكس ذلك عندما نص على أن الحبس يتقرر ضمانا لكل حق يثبت بموجب عقد الإيجار، فالحبس وسيلة لأعمال حق الامتياز للمؤجر وبذلك تتحدد هذه الوسيلة بحدود الغاية، والغاية هنا هي أجره سنتين فقط ما لم تسقط بالتقادم .

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

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

1 \_ إذا كانت حرفة المستأجر<sup>4</sup> تقتضي خروج المنقولات، كأن تكون تلك المنقولات عبارة عن وسائل يستعملها في مهنته، أو بضائع معدة للبيع في المحل المؤجر.

1 \_ المادة 202 ق.م.ج والمادة 248 ق.م.م .

2\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 268 .

3 \_ المادة 658 ف2 ق.إ.م.إ.ج .

4 \_ في النص الفرنسي ذكر LA PROFESSION DU PRENEUR بمعنى مهنة المستأجر وهي الكلمة الأصح لأن المهنة أوسع في دلالتها من الحرفة، وهي تؤدي إلى المعنى المطلوب الذي قصده المشرع ولم يقصد الحرفة .



2\_ إذا كان خروج المنقولات تقتضيه شؤون الحياة العادية كإخراج المستأجر لسيارته من المرآب لاستعمالها في تنقلاته العادية، أو إخراج أجهزة من العين قصد إصلاحها لعطب أصابها والحكمة في هذا الاستثناء هي أن المنقولات التي يتضمنها معدة لأن تخرج من العين فلا يرى المشرع داع لحبسها رفعا للحرج عن المستأجر.

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

4\_ إذا كانت المنقولات المتروكة في العين المؤجرة أو التي خرجت منها ومارس عليها المؤجر حق الاسترداد كافية للوفاء ببدل الإيجار المطلوب فيتخلف هنا مبرر الحبس<sup>1</sup>.

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

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

1 \_ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 915.

### ثالثا: الكفالة .

قد يحدث أن يتفق كل من المؤجر والمستأجر على دفع كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار<sup>1</sup> والتكاليف<sup>2</sup> المترتبة عن عقد الإيجار من حقوق كالتعويضات التي يلتزم المستأجر بدفعها إذا ما أصاب المؤجر ضرر جزاء عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه بالقيام بالترميمات التأجيرية مثلا أو عن إخلاله بالمحافظة على العين المؤجرة، وكذا فوائد الأجرة والمصروفات .

قد تكون الكفالة عبارة عن مبلغ نقدي ولا يكون المستأجر ملزما بتقديمها في جميع الأحوال وإنما يترك الأمر إلى حرية الأطراف<sup>3</sup>، غير أن المشرع الجزائري بالنسبة للتشريعات الخاضعة للمرسوم التشريعي 03/93 ألزم المستأجر بموجب مرسومه التنفيذي<sup>4</sup> بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الإيجار وتتمثل هذه الكفالة في مبلغ نقدي يدفعه المستأجر للمؤجر على سبيل الضمان لبذل الإيجار، كما لا يجوز للمستأجر الذي قدّم هذه الكفالة أن يتمتع عن تسديد قيمة بدل الإيجار والأعباء الإيجارية في مواعيد استحقاقها المحددة في العقد ويقوم باستردادها عند مغادرة العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات والإصلاحات المحتمل وقوعها<sup>5</sup>.

---

1 \_ الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه ( المادة 644 ق.م.ج )، والكفالة نوعان كفالة شخصية وكفالة عينية، فالأولى هي ضم ذمة الكفيل إلى ذمة المدين الأصلي وبذلك يصبح للدائن حق الضمان العام على أموال الكفيل بالإضافة إلى حقه في الضمان العام على أموال مدينه الأصلي، أما الكفالة العينية هي قيام الكفيل بتقديم مال معين من أمواله ضمانا للوفاء بالدين، بمعنى آخر ينشئ للدائن تأمينا كرهن رسمي أو حيازي فلا يلتزم الكفيل في مواجهة الدائن حينئذ إلا في حدود قيمة المال المرهون، عن محمد صبري السعد، شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات الشخصية والعينية، القسم الأول، عقد الكفالة، الطبعة الأولى، الجزائر 1991، ص 13 .

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

3\_ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار ، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية 1997-1998، ص 288 .

4 \_ المرسوم التنفيذي رقم 69/94 سبق التعريف به.

5 \_ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 45.

ولضمان استيفاء مبلغ الإيجار اشترط المشرع على المستأجر تقديم كفالة قيمتها تساوي ثلاث أمثال الإيجار الرئيسي طبقاً للمرسوم التنفيذي 147/76، ثم ألزم المرسوم 507/97<sup>1</sup> المستأجر بدفع كفالة حددت قيمتها بعشرة آلاف (10.000 دج) عن كل غرفة.

يخول المشرع البحري مؤجر السفينة الحق في حبس البضائع المشحونة على السفينة والمملوكة للمستأجر بغرض استيفاء الأجرة المستحقة وملحقاتها ما لم تقدم كفالة تضمن الوفاء بها والتي يقدمها القاضي الاستعجالي، ويجوز للمؤجر وفي سبيل ذلك أن يطلب من القاضي إيداع البضاعة بين يدي شخص ثالث يعينه لحين الوفاء بالأجرة وإذا كانت البضائع قابلة للتلف يمكن استصدار أمر من القاضي ببيعها أو بيع جزء منها<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه دفع بدل الإيجار.**

**أولاً: الجزاءات التي قررتها القواعد العامة .**

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

### **1 \_ التنفيذ العيني.**

يحق للمؤجر كأبي دائن أن يطالب بالتنفيذ العيني لدين الأجرة أو بقسط منها أي إجبار المستأجر على دفع الأجر، وتشترط القواعد العامة أن يقوم المؤجر في البداية باعذاره<sup>3</sup>، كما يشترط أن يكون الالتزام مازال ممكن التنفيذ<sup>4</sup>، ويكون التنفيذ العيني بالأجرة

1 \_ المرسوم رقم 507/97، سبق التعريف به .

2\_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 304.

3\_ المادة 180 ق.م.ج يكون اعذار المدين بإنذاره، أو بما يقوم الإنذار، ويجوز أن يتم الاعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر .

4\_ المادة 164 ق.م.ج يجبر المدين بعد اعذاره طبقاً للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً .

بالحجز على أموال المستأجر جميعاً ببيعها واستيفاء مبلغ الأجرة<sup>1</sup>، ويلزم لذلك أن يحصل المؤجر على حكم قضائي يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار إليه لكن حيازته لسند تنفيذي تغنيه عن هذا الحكم كحصوله من رئيس المحكمة، والغالب أن يلجأ المؤجر أولاً إلى توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة قبل الحصول على السند التنفيذي وما يستتبعه من حبس هذه المنقولات وما للمؤجر من حق امتياز عليها وهذا ما يؤمنه من مزاحمة دائني المستأجر الآخرين<sup>2</sup>.

إذا تم الاتفاق في عقد الإيجار أن يتم دفعها على أقساط وعلى أن التأخير في أداء أي قسط منها يترتب عليه حلول باقي الأقساط دفعة واحدة دون تنبيه أو اعدار، جاز للمؤجر المطالبة بتطبيق هذا الاتفاق والحكم له بإلزام المستأجر بدفع كل الأجرة سواء ما كان منها مستحق قبل التأخير أو ما كان مستحق بعد ذلك<sup>3</sup>، وإذا اختار المؤجر التنفيذ العيني على المستأجر المخل بالتزامه وحصلَ على حكم يلزم المستأجر بذلك فليس له أن يرجع عن ذلك ويطلب الفسخ، أما قبل صدور حكم حول ذلك فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته و يضيف إليها طلب فسخ الإيجار<sup>4</sup>.

---

1 \_ سواء كانت هذه الأموال هي المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة أو كانت أموالاً أخرى مملوكة للمستأجر ويغلب أن ينفذ المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين أو على المحصولات الناتجة منها لأن له حق امتياز على هذه الأموال ويستطيع توقيع حجز تحفظي عليها، محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 910 .

2 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 282 .

3 \_ لقد انتقد هذا الرأي على أساس أن هذا الشرط يعتبر شرط جزائي ويجوز للقاضي إعادة النظر فيه، وإنما الصواب حسب رأي بعض الفقه المصري أنه شرط تمهيدي يجوز إدراجه في العقد ما دام أنه غير مخالف للنظام العام والآداب العامة (استئناف مصر 19 مارس 1932 المحاماة 13-188-70) سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 530.

4 \_ يجوز للمؤجر الجمع بين الطلبين ( الفسخ و التنفيذ العيني) وإذا سبق أحدهما على الآخر فإن ذلك لا يعني نزوله عن الآخر ولا يمنعه من المطالبة به فيما بعد إلا إذا اختار أحدهما كأن يطلب الأجرة ويحكم له بها ويستوفيهما، هذا يفيد أنه تنازل عن الفسخ لكن لا يمنعه من طلب الفسخ إذا تأخر المستأجر مرة أخرى عن تسديد الأجرة، سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 231 .

## 2 - الفسخ.

كما يجوز للمؤجر طلب فسخ<sup>1</sup> عقد الإيجار نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار بعدما يكون قد اعذره وتقاعس عن ذلك، لكن يحدث أن لا يستجيب القاضي لطلب الفسخ لما له من سلطة تقديرية في هذا الشأن كأن يرى بأن إخلال المستأجر ضئيل ولا يتناسب مع طلب الفسخ كان يكون الباقي من الأجرة المستحقة تافهة قليل الأهمية بالنسبة إلى القدر الذي وقّاه المستأجر منها، كما قد يمنح القاضي أجلا لكي يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة إذا اقتضت الظروف ذلك<sup>2</sup> كأن تُستجد ظروف طارئة منعت المستأجر من تسديد الأجرة، كما يجوز للمحكمة عدم إجابة المؤجر لطلب الفسخ إذا قام المستأجر بدفع كل ما هو مستحق عليه منها وفوائدها قبل صدور الحكم<sup>3</sup>.

وينبغي على المحكمة إجابة المؤجر إلى طلبه بالفسخ إذا قبل المستأجر الفسخ والمؤجر كذلك فيفسخ عندئذ العقد بالتراضي بينهما من يوم صدور القبول حتى ولو كان طلب الفسخ مصحوبا بطلب التعويض وكان المستأجر قد تحفظ عن التعويض عند قبوله الفسخ لأن الفسخ والتعويض طلبان منفصلان<sup>4</sup>.

إذا طلب المؤجر الفسخ يجب عليه أن يثبت أولا أنه قام بتنفيذ التزاماته، أو على الأقل أنه مستعد للوفاء به بأن ينفي التقصير من جانبه كأن يكون قد امتنع عن تسليم العين المؤجرة وأن يسلمها بحالة لا تصلح للانتفاع بها هذا من جهة، ومن جهة أخرى ينبغي عليه إثبات أن المستأجر لم يوف بالتزامه رغم أن الأجرة أصبحت مستحقة الأداء سواء كلها أو بعض منها (قسط) وأنه لم يقم بالوفاء بها بدون مبرر قانوني لكن

---

1\_ طلب الإخلاء يعتبر متضمنا طلب فسخ الالتزام لأن الحكم بالإخلاء يكون نتيجة الفسخ لأن طلب الفسخ يتبعه حتما وضمنا إخراج المستأجر، أما طلب الفسخ وحده لا يتضمن طلب الإخلاء، وتقتصر المحكمة على القضاء بالفسخ دون الإخلاء(استئناف تنا 21 مايو 1984 في الاستئناف رقم 152 سنة 56 ق)سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 531.

2 \_ المادة 119 ف 2 ق م.ج .

3 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 284 .

4 \_ استئناف مصر 29 يونيو سنة 1925 المحاماة 6 رقم 98 ص131، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، نبذة 350، رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 285 .

استحقت الأجرة وقام المستأجر بحبسها تحت يده بسبب عدم وفاء المؤجر بالتزامه، أو قام بخصمها من المصروفات التي تكبدها نتيجة إصلاح عيب خفي في العين المؤجرة أو أنه قام بترميمات ضرورية مستعجلة بسيطة، هنا لا يكون المستأجر مخلاً بالتزامه بدفع الأجرة فلا يجوز طلب الفسخ، كذلك الحال إن وجد نزاع بشأن استحقاق كل الأجرة أو بعضها بسبب عدم انتفاع المستأجر انتفاعاً كاملاً أو وجود دعوى تتعلق بالأجرة لم يفصل فيها بعد فحتى الفصل فيها لا تكون دعوى الفسخ مقبولة أسبق أوأنها<sup>1</sup>.

كما قد يتفق المستأجر والمؤجر على أن العقد يكون مفسوخاً بقوة القانون إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة أو بدفع قسط منها دون الحاجة إلى حكم قضائي، غير أن هذا الاتفاق لا يعفي المؤجر من واجب القيام بالأعذار إلى المستأجر<sup>2</sup>، وإذا علّق عقد الإيجار على شرط فاسخ هو عدم وفاء المستأجر بالأجرة فإنه بتحقق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون اعذار المستأجر، ويشترط في أن يكون الشرط الفاسخ فإذا تبين أن الشرط الفاسخ ما هو إلا ترديداً لحكم القواعد العامة فذا الشرط لا يُغني عن الاعذار ولا المطالبة بالفسخ<sup>3</sup>.

إن طبيعة عقد الإيجار كونه من العقود الزمنية تجعل آثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة إذ لا يمكن إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد، ذلك أنه لو كان ذلك ممكناً بالنسبة إلى المؤجر بأن يرجع ما كان قد قدم له من أجرة عن المدة السابقة عن تحقق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد ما حصله من منفعة من العين المؤجرة إلى المؤجر لذلك فالشرط يترتب أثره من يوم تحققه لا يسري بالتراجع<sup>4</sup>.

1 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 284.

2\_ المادة 120 ف1 ق.م.ج يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين. .

3 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 488 .

4 \_ المادة 208 ف1 ق.م.ج إذا تحقق الشرط يرجع أثره إلى اليوم الذي نشأ فيه الالتزام، إلا إذا تبين من إرادة المتعاقدين أو من طبيعة العقد أن وجود الالتزام، أو زواله، إنما يكون في الوقت الذي تحقق فيه الشرط.

ولما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة فهو يسري بالنسبة للمستقبل فقط دون الماضي فإن الآثار التي ينتجها هذا العقد تظل قائمة ولا يتناولها الفسخ، ونتيجة لذلك يجوز للمؤجر بالرغم من رفع دعوى الفسخ أن يطالب في الوقت ذاته بالأجرة عن المدة الماضية باعتبارها بدل إيجار مستحق وليست بتعويض، كما أن مطالبته بها لا تعبر نزولا منه عن طلب الفسخ وإذا ما تقرر الفسخ أمكن للمؤجر الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من العين<sup>1</sup>.

### 3 \_ المطالبة بالتعويض .

في الحالتين سواء طلب المؤجر الفسخ أو طلب التنفيذ العيني يحق له المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء إخلال المستأجر بالتزامه بتسديد بدل الإيجار<sup>2</sup>، كما يجوز للمتعاقدين أن يدرجا في عقد الإيجار بند أو شرط جزائي وذلك بأن يحددا مقدما قيمة التعويض الذي يدفعه المستأجر مثلا عند عدم وفاءه بالأجرة تطبيقا للقواعد العامة<sup>3</sup>.

إذا رفع المؤجر دعوى فسخ مع المطالبة بالتعويض ولم يقم باعذار المستأجر وقام هذا الأخير بسداد ما عليه من أجرة متأخرة أمام المحكمة، فالقاضي لا يحكم لا بالفسخ ولا بالتعويض، ومصروفات القضية تكون على المؤجر أما إذا تم اعذار المستأجر فللمؤجر المطالبة بالتعويض<sup>4</sup>. ويدخل في مفهوم التعويض مصروفات الإنذار الرسمي ومصروفات القضية التي يتم رفعها وفوائد الأجرة المتبقية<sup>5</sup>، وما أصاب المؤجر من ضرر

1 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 286 . عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 450 .

2 \_ المادة 119-175 ق.م.ج .

3 \_ المادة 183 ق.م.ج يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181 .

4 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 186 .

5 \_ تطبيقا للقواعد العامة فالفوائد لا تستحق إلا من وقت المطالبة القضائية بها ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 489 .

نتيجة انتهاء الإيجار قبل الميعاد في حالة الحكم بالفسخ<sup>1</sup> .

ومتى أثبت المستأجر أن عدم الوفاء بالأجرة يرجع إلى قوة قاهرة لم يكن مسئولاً عن التعويض<sup>2</sup>، بل قد لا يكون مسئولاً عن الأجرة بذاتها<sup>3</sup> .

ثانياً : الجزاءات التي قررتها النصوص الخاصة .

## 1 \_ جزاء إخلال المستأجر بدفع أجرة السكنات و المحلات المهنية .

كل تأخير في الوفاء بالإيجارات والأعباء الإيجارية يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المستأجر المخالف إلى عقوبات تتمثل في فسخ عقد الإيجار وطرده المستأجر بموجب أمر استعجالي<sup>4</sup>، وبموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 506/97 التي تقرر بأنه في حالة تخلف المستأجر عن الوفاء بمستحقات ديوان الترقية العقارية لمدة شهرين من

1 \_ ويدخل في ذلك الأجرة عن المدة الباقية إذا بقيت العين دون إيجار بدون تقصير المؤجر في ذلك، أما إذا أجزت فإن التعويض يتحدد بالأجرة عن مدة الخلو وما نقص من الأجرة القديمة حتى تاريخ نهاية الإيجار القديم ( استئناف مختلط 5 يناير 1935 المحاماة 16-449-119)، كما لا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بالأجرة عن المدة التي كانت باقية لعقد الإيجار وقت فسخه إذا ثبت أنه استوفى أجرة من مستأجر جديد أعلى من الأجرة التي كانت مستحقة على المستأجر الذي فسخ عقده ( استئناف مختلط 9 يناير 1902 م 14 ص 77) وإذا اشترط المؤجر أن يكون له الحق في استرجاع الأرض المؤجرة والاستيلاء على المحصول الذي يكون موجوداً فيها في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة، وجب عليه إذا أراد استعمال هذا الحق أن يرد للمستأجر المصروفات التي أنفقها على الزراعة. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 489 وسليمان مرقص، المرجع السابق، ص 258 .

2 \_ القوة القاهرة هي التي تحول دون تمكن المستأجر من دفع الأجرة و تنفيذ الالتزام يصبح مشقة على المستأجر فلا يعد قوة قاهرة أن يتعذر على المستأجر سحب المال من البنك بسبب إضراب عماله .

3\_ قضت محكمة النقض بأن قرار وزير التموين بالاستيلاء على الشركة المستأجرة وجميع موجوداتها قوة قاهرة تحول دون قيام الشركة بدفع الأجرة في المواعيد المحددة للوفاء بها، ولكن ليس من أثر هذه القوة القاهرة فسخ الإيجار وإنما كان من شأنها وقف تنفيذه مؤقتاً بالنسبة إلى الشركة المستأجرة حتى زالت تلك القوة التي كانت تعوق تنفيذه وسلمت السلك العسكرية مصانع الشركة و أموالها إليها ( اقض مدني 26 مارس 1953 مجموعة أحكام النقض 4 رقم 110 ص 738) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 489 .

4 \_ المادة 08 و 17 من المرسوم 147/76، كما قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1995/01/11 تحت رقم 117912 الذي قضى بأن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية و التسيير العقاري لا يمكن إلغائه إلا عن طريق العدالة عملاً بنص المادة 17 من المرسوم 147/76 . مجلة إيجار السكنات و المحلات المهنية، المحكمة العليا، طبعة 1997، كذلك القرار الصادر بتاريخ 2002/02/05، م.ق العدد الثاني لسنة 2003، ص 175 إلى 178 .



تاريخ حلول أجل استحقاقها ترفع مبالغ الإيجار إلى نسبة 05 بالمائة عن كل شهر تأخير غير أنه إذا تقاعس المستأجر عن أداء المستأجر التزامه واستمر عدم الدفع بما يعادل ستة أشهر بعد حلول أجل استحقاقها مع سبق توجيه له ثلاث إنذارات عن طريق المحضر القضائي بموجب عقد غير قضائي دون أن يستجيب لذلك فلدويان طلب فسخ عقد الإيجار بقوة القانون وله متابعة المستأجر قضائيا لتسديد المبالغ غير مدفوعة وإخلاء المستأجر من الأمكنة محل عقد الإيجار لسقوط حقه في شغلها.

إن هذه المادة تشكل عائقا في عملية التطبيق نظرا للظروف الاجتماعية والاقتصادية الخاصة بالمستفيدين من السكنات الاجتماعية المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري مما يوجب على المشرع أو السلطة الإدارية المختصة العمل على تعديلها ذلك أن التطبيق الحرفي لنص هذه المادة يزيد من الوضع الاجتماعي تعقيدا على اعتبار أن تقرير حق الاستفادة من المحلات ذات الاستعمال السكني يكون بالدرجة الأولى للفئات المحرومة أو المنعدمة أو القليلة الدخل بالنظر إلى أزمة السكن التي تعرفها البلاد، فقد يترتب على عن متابعة إجراءات التنفيذ من أجل إخلاء الشاغلين منها تنفيذًا لحكم قضائي إخلال بالنظام العام، لذي يستحسن أن نجعل الأولوية عند المرافعة القضائية تقتصر على المطالبة بالمستحقات المالية بتحصيل مؤخر بدلات الإيجار، وفي حالة استمرار تقاعس المدين بالوفاء بالأجرة مرة أخرى خلال مدة زمنية تقدر بستة أشهر وبعد تنبيهه، يخول للديوان حق المطالبة قضاء بفسخ عقد الإيجار واستصدار سند قضائي بإخلائه من الأمكنة مع تقرير حق التسوية المالية عن طريق الصلح في حالة ما إذا أقدم المستأجر المدين أو أي شخص يقوم بالوفاء بمستحقات مؤجره دون أن يسري هذا الإجراء بعد صدور الحكم القضائي بشأن الدعوى المرفوعة<sup>1</sup>.

## 2 \_ الجزاء الموقع على مستأجر السفينة .

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع أجرة السفينة المؤجرة خلال ثلاثة أيام من تاريخ إخطار المؤجر له، جاز لهذا الأخير استعادة حقه في التصرف في السفينة، وفي هذه الحالة يلتزم المؤجر بنقل بضائع المستأجر المشحونة في السفينة المؤجرة إلى ميناء

1\_ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 38.

الوصول مقابل أجره المثل مع عدم الإخلال بحقه في التعويض<sup>1</sup> .

### 3 \_ جزء الإخلال بالالتزام في الإيجارات التجارية .

المشرع الجزائري اعتبر أن كل شرط مدرج في عقد الإيجار يقضي بفسخ العقد بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الميعاد المتفق عليه لاستحقاقها لا ينتج أي أثر إلا بعد مرور شهر كامل من الإخلال بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة، ويجب أن يشار في هذا الإخطار إلى هذه المهلة<sup>2</sup> ، فلا يجوز فسخ عقد الإيجار لعدم دفع بدل الإيجار إلا بعد فوات شهر من تاريخ إنذار<sup>3</sup> .

الاستثناءات على استحقاق بدل الإيجار في الميعاد المتفق عليه :

أ \_ أوردت المادة 191 ف 3 ق.ت.ج استثناءً على القواعد العامة في الالتزامات تتمثل فيما إذا تحقق بالمستأجر إعسار، الشيء الذي جعله يتأخر في دفع بدل الإيجار<sup>4</sup> وتمكن من إثبات حالة الإعسار أمام القاضي .

ب \_ أن يحتوي العقد على نص يقضي بقبول الوفاء الجزئي لبذل الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن للقاضي أن يعطي آجالاً ملائمة كمهلة ليستطيع المستأجر من خلالها سداد الدين نظراً لظروف المدين المستأجر، أين يوقف خلال هذه المهلة أعمال شروط الفسخ

1\_ محمد السيد ألفقي، المرجع السابق ، ص 292 .

2\_ المادة 191 ف 1 ق.ت.ج كل اشتراط مدرج في الإيجار ينص على الفسخ بقوة القانون في حالة عدم دفع بدل الإيجار في الاستحقاقات المتفق عليها، لا ينتج أثره إلا بعد مرور شهر واحد من الإخطار بالدفع الذي يبقى بدون نتيجة .

3 \_ قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 10/05/1985 أنه يعاب على القرار المطعون فيه خطأ في تطبيق القانون من حيث أنه اعتمد فقط على أمر بالدفع لمتأخرات الإيجار في طرد الطاعنة، وإن الطرد جاء دون تعويض عن الإخلاء لعدم تسديد الإيجار من دون إتباع الإجراءات الواردة في نص المادة 177 من ق.ت. وهي القيام بالمعينة وتوجيه اعذار من أجل تسديد متأخرات الإيجار في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ الاعذار المذكور والمعينة بواسطة عقد غير قضائي آخر عدم تسديد هذه الإيجارات، ومن دون أن يقدم حكماً يعاين فيه عدم تسديد الإيجار تطبيقاً للمادة 191، مما يتعين نقض القرار من هذا الجانب، قرار رقم 109837 المؤرخ في 10/05/1985، م.ق. العدد الثاني، سنة 1995، ص 125 .

4\_ المادة 281 ق.م.ج .

بسبب عدم الوفاء بالأجرة في الميعاد المتفق عليه<sup>1</sup>، أما إذا قام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار في المهلة القضائية الممنوحة له وطبقاً للشروط التي حددها القاضي فلا يكون للشروط الفاسخ بسبب عدم دفع الأجرة أي أثر لزوال سببه<sup>2</sup>.

### ثالثاً: حالات عدم استحقاق الأجرة .

قد تطرأ أو تستحدث ظروف على عقد الإيجار أو بمناسبة تنفيذه تحول دون تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبالتالي عدم تحقيق الغاية من الاستئجار فتكون الأجرة غير مستحقة في هذه الحالات والتي تتمثل في :

1 \_ سقوط الحق في الأجرة في إيجار الأراضي الزراعية: الأصل أن يلتزم المستأجر بدفع أجرة انتفاعه بالأرض المؤجرة إلا أن هناك حالات يعفى فيها من هذا الالتزام بدفع بدل الإيجار سواء كله أو جزء منه إذا تعذر عليه الانتفاع بالأرض لقوة قاهرة، كأن يتعذر على المستأجر تهيئة الأرض لزراعتها كحدوث فيضان غمر الأرض أو استيلاء الإدارة عليها أو غير ذلك من الأسباب التي تحول دون تهيئة الأرض لزراعتها، والمفروض أن يسلم المؤجر الأرض صالحة للزراعة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له، أما إذا كانت الأرض لم تسلم بعد وحدث ذلك فالعقد يفسخ بسبب عدم تمكن المؤجر من تنفيذ التزامه بسبب القوة القاهرة التي حالة دون ذلك وتنقضي الالتزامات المتقابلة لذلك<sup>3</sup>.

لكن حسب المادة 616 ق.م.م إذا قام المستأجر بتهيئة الأرض للزراعة إلا أن البذر هلك كله أو معظمه، أو أن الزرع نما ولكن محصوله هلك كله قبل حصاده أو هلك منه ما يؤدي إلى نقص كبير في إنتاج الأرض<sup>4</sup> جاز للمستأجر طلب إسقاط الأجرة، أما إذا هلك

1\_ احمد محرز، المرجع السابق، ص 150 .

2\_ جنادي جيلالي، المرجع السابق، ص 54 .

3 \_ المادة 615 من ق.م.م .

4 \_ العبرة بقيمة الجزء الذي هلك بالنسبة إلى قيمة المحصول وليس إلى مقدار الجزء الذي هلك بالنسبة إلى مقدار المحصول، فإذا كان الجزء الذي هلك قليل القدر ولكنه كبير القيمة بالنسبة للمحصول فللمستأجر طلب إعفاءه من الأجرة، أما التشريع الفرنسي يشترط أن يهلك ما يزيد على نصف المحصول بحسب كميته وليس بحسب قيمته، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1321 .

بعد الحصاد يتحمل المستأجر تبعه ذلك وحده إلا إذا كان الجزء من المحصول الذي هلك يدخل في الأجرة فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك<sup>1</sup>.

ويشترط لإعفاء المستأجر من دفع الأجرة أن يكون الهلاك راجع إلى سبب أجنبي كقوة قاهرة كالفيضانات والزلازل والصواعق والجراد، أو دودة القطن أو تعرض مادي من قبل الغير كالثورة أو الحرب أو حريق الأرض بفعل عمدي من أحد الأشخاص<sup>2</sup>، أو بسبب عيب في الأرض<sup>3</sup>، أما إذا كان الهلاك ناتج عن خطأ المستأجر فهو لا يعفي من الأجرة بل للمؤجر أن يرجع عليه بالتعويض، فمتى تحقق هذا الشرط وتعذر على المستأجر تهيئة الأرض لزراعتها أو أن المحصول هلك قبل حصاده يكون للمستأجر طلب إعفاءه من الأجرة سواء كله أو جزء منها وذلك بنسبة ما حدث من هلاك وهذا الحكم يعتبر مقتضى نظرية الظروف الطارئة<sup>4</sup>.

2 \_ الإعفاء من الأجرة في إيجار السفن: جعل المشرع لبعض الحوادث البحرية أثرا على استحقاق الأجرة قد يؤدي إلى إنقاصها أو إلى الإعفاء منها بصفة نهائية، فإذا كان الأصل استحقاق الأجرة كاملة إلا أنه يستثنى من ذلك الحالة التي تصاب فيها السفينة بضرر يجعلها غير صالحة للاستعمال التجاري ويحتاج إصلاحها مدة تتجاوز أربعاً وعشرين ساعة لا تستحق الأجرة خلال هذه المدة التي تكون فيها السفينة غير صالحة للاستغلال، أما إذا كان توقف السفينة بفعل المستأجر أو أن تتوقف خلال مدة تقل عن (24) ساعة تبقى الأجرة مستحقة<sup>5</sup>، وإذا هلكت السفينة أو توقفت بسبب قوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو تابعيه فلا يلتزم المستأجر إلا بدفع أجرة ما تم من الرحلة، كذلك إذا انقطعت أنباء السفينة ثم ثبت هلاكها استحققت الأجرة كاملة إلى تاريخ آخر نبأ عنها<sup>6</sup>.

1 \_ سمير السيد تناعو، المرجع السابق، ص 510 .

2 \_ المادة 575 ف2 ق.م.م .

3 \_ المادة 577 ف1 ق.م.م .

4 \_ سمير السيد تناعو، المرجع السابق، ص 512 .

5 \_ المادة 710 و734 ق.ب.ج .

6 \_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 292 .

لا تستحق الأجرة عند عدم تسليم البضاعة إلى المرسل إليه أو لم توضع تحت تصرفه في ميناء الوصول، فإذا هلكت البضاعة بقوة قاهرة كالغرق أو الحريق أو أعمال السلطة العامة أو حالة الحرب أو الحصار ينقضي الالتزام بدفع بدل الإيجار وعلى الريان أن يرد الأجرة التي دفعت له مقدما، وهذا الحكم تطبيقا للقواعد العامة التي تقضي بأنه إذا استحال على أحد الطرفين في العقود التبادلية تنفيذ التزامه انقضى التزامه وانقضى في نفس الوقت التزام الطرف الآخر نظرا للتقابل والارتباط بين الالتزامين<sup>1</sup> وإذا كانت القاعدة هي عدم استحقاق الأجرة في حالة عدم تسليم البضاعة إلا أن هذه القاعدة أوردت استثناءات على هذه القاعدة يجب فيها دفع الأجرة كاملة وهي:

أ \_ إذا كان عدم تسليم البضاعة ناتجا عن إهمال أو خطأ من الشاحن أو خلفاءه.  
ب \_ إذا دعت الضرورة أثناء السفر إلى بيع البضائع بسبب تلفها أيًا كان سبب التلف.  
ج \_ إذا عُدَّ هلاك البضائع من الخسائر البحرية المشتركة كما لو القيَّ بها في البحر لأجل السلامة العامة، على أساس أن الشاحن يحصل على تعويض عن البضائع في هذه الحالة كأن البضاعة قد وصلت حكما مما يوجب على الشاحن بدفع أجرة نقلها.  
د \_ إذا هلكت البضاعة بسبب عيب خاص بها، كحالة الحيوانات التي ماتت أثناء السفر لأي سبب كان ما عدا خطأ المؤجر أو أحد تابعيه، لأن موت الحيوانات في الطريق يعتبر من قبيل العيب الذاتي في البضاعة سواء بسبب مرضها فلم تتحمل مشاق الرحلة البحرية أو أنها مرضت في الطريق بسبب دوار البحر أو أصابها وباء فالناقل لا يسأل عنها إلا إذا ثبت خطأه كعدم إطعامها أو عدم تهوية المكان الموجودة فيه، ويضاف إلى هذه الحالات الحالة التي تستحق بموجبها الأجرة على البضائع التي استعملها الريان أو باعها أثناء السفر لأجل حاجات السفينة، وذلك لأن الشاحن يحصل على ثمن هذه البضائع وبحسب باعتبار قيمتها في ميناء الوصول كأن البضاعة وصلت حكما<sup>2</sup>.

1\_ عبد القادر حسين معير، المرجع السابق، ص 263 .

2\_ مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 218، و عبد القادر حسين معير، المرجع السابق، ص 261 .

قد جرى العمل على أن يتضمن عقد إيجار السفينة أو كما تسميه بعض التشريعات مشارطات الإيجار اشتراط دفع الأجرة كاملة وأياً كان مصير البضاعة وهو ما يعرف بشرط " الأجرة المستحقة أياً كانت الحوادث Fret nait à tout évènement ولهذا الشرط فائدته المهمة بالنسبة للمؤجر حيث تستحق الأجرة مهما وقع من حوادث وأياً كان تأثيرها على البضائع هذا من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر هذا الشرط بمثابة نوع من التأمين يضمن من خلاله المستأجر للمؤجر الوفاء بالأجرة من مخاطر الرحلة، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 194 من ق.ت.ب.م التي قضت بعدم استحقاق الأجرة عند هلاك البضائع إلا إذا اتفق على استحقاقها في جميع الأحوال<sup>2</sup>.

يسري هذا الشرط وينتج أثره سواء كانت الأجرة قد دفعت مقدماً أو أنها تستحق عند الوصول، غير أن هذا الشرط لا يستحق إذا كان هلاك البضاعة بخطاء الناقل لأن هذا الخطأ يجيز للشاحن طلب فسخ العقد والتعويض، فإذا استبقى مع ذلك الالتزام بدفع الأجرة يكون هذا الالتزام من دون سبب، غير أن خطأ الريان والبحارة في الملاحة لا يمنع الناقل من الاستفادة من هذا الشرط لأنه معفى من المسؤولية عن هذا الخطأ<sup>3</sup>.

---

2\_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 304.

3 \_ مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 220 .

## المبحث الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار.

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

### المطلب الأول: التزام المستأجر برد العين المؤجرة .

#### الفرع الأول: نطاق التزام المستأجر برد العين المؤجرة.

#### أولاً: محل الالتزام برد العين المؤجرة.

تنص المادة 502 ق. م.ج: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر". بموجب هذا النص القانوني يلتزم المستأجر عند نهاية الإيجار أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر، غير أنه ليس له أن يرد أي شيء إنما يلتزم برد ذات العين التي تسلمها وقت بدء انتفاعه بالعين المؤجرة، فلا يجوز له أن يرد بدلاً منها شيئاً آخر ولو كانت أكبر قيمة أو أكثر منفعة من العين التي تسلمها عند بداية الإيجار<sup>1</sup>، إلا برضا المؤجر وينبغي على المستأجر أن يرد ما تسلمه

---

1 \_ لا يجوز للمستأجر أن يرد بدلاً من العين المؤجرة قيمتها ولو زادت هذه القيمة كما لا يجوز للمستأجر إذا رد العين المؤجرة أن يطلب تعويضاً عما زاد في قيمتها، ما لم تكن هذه الزيادة من فعله، في إيجار المصانع يجوز أن يتفق الطرفان على قيمة الآلات والمهمات وقت بدء الإيجار، على أن يعرض المستأجر عند نهاية الإيجار ما نقص من هذه القيمة وأن يسترد ما زاد، ويعرف هذا النوع من الإيجار في القانون الفرنسي Bail a la prisée رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 268 .

عند بداية الإيجار فعليه رد الشيء المؤجر بأكمله بدون أي نقص أو عجز، وإلا كان مسئولاً عن ذلك ما لم يثبت السبب الأجنبي أو أن الخطأ لم يصدر من جانبه<sup>1</sup>.

كما يلتزم المستأجر برد ملحقات العين المؤجرة وكل ما اشتملت عليه من ملحقات فله برد الأدوات الفلاحية والدواب المستعملة، وله رد الحبال والزيوت والمؤن وأدوات التنظيف وغيرها من ملحقات، وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر في ذات العين إن كانت هي التي تم ردها أو لا ووقع خلاف في الملحقات التي يجب أن ترد، يجب الاحتكام إلى محضر المعاينة الذي حرراه عند التسليم الذي تم فيه جرد تفاصيل العين وملحقاتها ويجب على المستأجر أن يرد العين وملحقاتها وفق المحضر المرفق، فإن لم يكونا قد حررا محضر بالتسليم التزم المؤجر بإثبات ما يدعيه من نقص في العين أو أنها ليست العين التي سلمها، وله وفق القواعد العامة إثبات ذلك بجميع طرق الإثبات ومتى ثبت إخلال المستأجر بذلك كان ملزماً بتعويض المؤجر<sup>2</sup>.

### ثانياً: مكان، زمان وكيفية رد العين المؤجرة.

**1\_ مكان الرد :** إذا ما انتهى عقد الإيجار التزم المستأجر برد العين المؤجرة في المكان الذي تم الاتفاق عليه عند إبرام العقد، فإن لم يكن هناك إتفاق حول مكان الرد أو لم يتم التعرض له على الإطلاق، وجب الرجوع في ذلك العرف المعمول في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، فإن لم يكن هناك عرف فإن مكان الرد يتحدد تبعاً لطبيعة العين المؤجرة بالاحتكام إلى القواعد العامة والتي تقضي بأنه إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجد تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو عرف 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 المؤسسة إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة<sup>3</sup>.

1\_ علي الهادي العبيدي، المرجع السابق، ص 321 . عباس العبودي، المرجع السابق، ص 303 .

2 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 398 .

3\_ المادة 282 ق.م.ج .



فمتى كان المأجور شيئاً معيناً بالذات (قيماً) فمكان الرد هو المكان الذي كانت موجودة فيه وقت نشوء الالتزام بالرد في وقت إبرام عقد الإيجار، فإذا كانت العين المؤجرة عقاراً وجب رده في مكان وجود العقار وهذا أمر مفروغ منه، أما إذا كان منقولاً معيناً بذاته وكان مكان وجوده معيناً في عقد الإيجار يكون مكان رده في هذا المكان ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، فإن لم يكن قد عين في عقد الإيجار مكان وجود المنقول يكون رده في المكان الذي سلمت فيه<sup>1</sup>، أما إذا كان المنقول في مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك<sup>2</sup>.

على الرغم من إعمال القواعد العامة في هذا الشأن إلا أنه من الفقه ما يرى بأن مكان الرد هو المكان الذي يوجد فيه الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار وهذا مخالف لما جاءت به القواعد العامة<sup>3</sup>.

**2 \_ زمان الرد :** نصت المادة 502 أن زمان الرد هو عند انتهاء عقد الإيجار ذلك أن المستأجر يعتبر مسئولاً عن أي تأخير في رد العين دون مسوغ قانوني، أما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء مدته لأي سبب من الأسباب كأن يفسخ بسبب إخلال أحد طرفيه بالالتزامات التي رتبها عليه العقد، أو أن يتفق طرفاه على اعتباره مفسوخاً بمجرد إخلال أحدهما بالتزاماته دون الحاجة إلى حكم قضائي كما لو فسخ العقد إذا ما أصبح تنفيذ الالتزام بالنسبة لأحد طرفيه مستحيلًا وهو ما يعرف بالانفساخ<sup>4</sup>، في هذه الحالة يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فوراً ودون إبطاء<sup>5</sup>، إلا إذا كان له الحق في حبس العين الذي قرره القانون للمستأجر بموجب المواد 123 و 200 فله حبسها والامتناع عن ردها للمؤجر إذا لم يوف هذا الأخير بالالتزامات المترتبة على عائقه أو لم يقدم تأميناً كافياً للوفاء بها ويمارس الحق في الحبس بالخصوص إذا لم يوف المؤجر بالتزامه بدفع المصروفات

1\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 422 .

2\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 610 .

3\_ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 322.

4\_ المواد 119 و 120 و 121 ق.م.ج .

5\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 334 .

الضرورية أو نافعة التي أنفقها المستأجر أو تعويض المستأجر على ما استحدثته في العين المؤجرة والتعويض الذي يستحقه نتيجة إنهائه عقد الإيجار قبل ميعاده من أجل بيعها مثلاً<sup>3</sup>، كما قد يمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن من تنفيذ التزامه بالرد مراعاة في ذلك لظروفه على أن يولي المستأجر في سبيل تنفيذ التزامه عناية الرجل الحريص<sup>4</sup>.

في إيجار السفن لمدة معينة يلتزم المستأجر أن يعلم المؤجر في الوقت اللازم عن تاريخ رد السفينة وذكر الميناء الذي سيقع فيه الرد، لكن يحدث أن تنتهي مدة الإيجار والسفينة لازالت في عرض البحر وتحتاج إلى وقت إضافي للوصول، يمدد هذا العقد بقوة القانون فلا يلتزم المستأجر برد العين إلا بعد وصولها إلى الميناء الذي سيقع فيه الرد ومقابل هذا التمديد للعقد يلتزم المستأجر بدفع عن هذه المدة الإضافية أجرة حمولة مضاعفة من الأجر المذكور في العقد إلا إذا كانت هذه الإضافة عرضية ولا تزيد عن العشر (10/1) من مدة العقد<sup>5</sup>.

وإذا كان الأصل أن الإيجار ينقضي بانتهاء مدته بالنسبة للعقود المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93، أما العقود المبرمة قبل صدوره تخضع لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بالحق في البقاء فيتعين على المستأجر تسليم المحل السكني بالطريقة التي تسلمه عليها ويتحقق ذلك بإرجاع المفاتيح للمصلحة المؤجرة، ويتحقق ذلك من خلال محضر المعاينة<sup>6</sup>.

3 \_ لا يجوز للمستأجر قبل انتهاء الإيجار أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر إلا إذا وافق المؤجر على ذلك، وقضت بذلك محكمة النقض المصرية بقرارها الصادر في 2 ابريل 1986 في الطعن رقم 2067 سنة 50 أن التزام المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر لا يكون له محل إلا عند انتهاء الإيجار. سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 585 .

4 \_ المادة 210 ق.م.ج إذا تبين من الالتزام أن المدين لا يقوم بوفائه إلا عند المقدرة أو المبصرة عن القاضي ميعادا مناسباً لحلول الأجل، مراعيًا في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلية مع اشتراط عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه .

5 \_ المادة 712 ق.ب.ج .

6 \_ المادة 04 من المرسوم رقم 147/76، سبق التعريف به .

**3 \_ طريقة الرد:** إن تنفيذ المستأجر لالتزامه برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر (حين يتم الرد بالكيفية التي تسلمها عليها) حتى يتمكن هذا الأخير من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ويكون المستأجر قد وفى بالتزامه بالرد ولو لم يتسلم المؤجر العين المؤجرة تسليماً مادياً يكفي في ذلك أنه أحاط المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي وسيلة من وسائل العلم<sup>1</sup>، إذا كان القانون لا يشترط لذلك الإخطار شكلاً خاصاً<sup>2</sup>.

ويحصل الرد الفعلي على النحو الذي يتفق وطبيعة العين المؤجرة فإذا كانت منقولات كان ردها بتسليمها للمؤجر منوالة أي يداً بيد، ذلك إن كان منقولاً مادياً كالسيارة أو الماشية وإن كان الشيء المؤجر قد أودع مخزناً أو مستودعاً فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تتطلب استلامه من ذلك المكان، أما إذا كانت العين المؤجرة منقولاً معنوياً كالحق الشخصي أو الحق الفكري فإن تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تمثله ورخصة الانتفاع به<sup>3</sup>، وإذا كانت عقاراً كأن يكون مسكناً مرآباً أو مخزناً أو مستودعاً فيكون تسليمها بإخلائها مما قد يوجد فيها من منقولات، وتسليم مفاتيح الأبواب والخزائن إلى المؤجر<sup>4</sup>، وقد لا يتخذ الرد مظهراً خارجياً فيكون عند ذلك رداً حكماً أو معنوياً والتي

1 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 269 .

2\_ قضت محكمة النقض المصرية بأنه إذا كان من الأوراق أن الطاعن -المستأجر- وجه للمؤجر خطاباً - عند انتهاء مدة الإيجار - رفض الأخير استلامه، طلب فيه اعتبار عقد الإيجار منتهياً من هذا التاريخ، وفوضه في التصرف وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن باجرة الماكينة -عن مدة لاحقة- على عدم وفائه بالتزامه برد الماكينة بعدم عرضها على المؤجر عرضاً حقيقياً بالإجراءات المنصوص عليها في الماد 487 مع أنه إجراء غير مطلوب، فإنه يكون قد خالف القانون، نقض مدني 1976/04/28، مجموعة أحكام محكمة النقض، السنة 27ص1019، نقض مدني 1986/02/20 في الطعن رقم 1169 سنة 51 ق ونقض مدني 1988/01/17 في الطعن رقم 1055 لسنة 50 ق، كما قضت محكمة النقض بأنه يكفي في وفاء التزام المستأجر برد العين المؤجرة إحاطة المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي طريق لا من طرق العلم ولا يلزم عرضه العين المؤجرة على المؤجر عرضاً حقيقياً، عن عصام أنور سليم، المرجع السابق، 721 .

3\_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 99.

4 \_ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 964 .

تم بمجرد تغيير سبب حيازة المستأجر للعين المؤجرة، والرد الحكمي يقوم مقام الرد الفعلي وله ثلاث صور:

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

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

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

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

---

1\_ هناك من الفقه من يرى أن الرد الفعلي كما التسليم له صورة أخرى هي أن يؤجر المؤجر العين المؤجرة لمستأجر آخر بعد نهاية الإيجار، ويسلم المستأجر الأول العين للمستأجر الثاني، فيعد قبض المستأجر الثاني للعين تسلمًا فعليًا بالنسبة لعقد الإيجار الثاني وردا حكما بالنسبة لعقد الإيجار الأول، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 609 .

2\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 335.

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

المستأجر بنفقات التحقق من الشيء ونقله من مكان التسليم إلى المكان الذي سينقل إليه<sup>1</sup> وغير ذلك من النفقات التي يتطلبها تسليم العين المؤجرة<sup>2</sup>.

ثالثاً: الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة.

**1 \_ في التقنين الفرنسي:** تلزم المادة 1720 ق.م.ف المؤجر أن يسلم العين المؤجرة بحالة حسنة من الترميمات بجميع أنواعها، لكن قد يحدث أن يسلم المؤجر العين في حالة تكون فيها بحاجة إلى الترميم لإمكانية الانتفاع بها ويرضى المستأجر بذلك إذا أثبت ذلك في محضر موقع عليه من الطرفين التزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإجارة بالحالة التي تسلمها عليها دون أن يكون قد أصابها من تلف بسبب قدمها أو بأي سبب أجنبي آخر (المادة 1730 م.ف)، أما في حالة عدم تحرير محضر بحالة العين عند التسليم أو عدم إثبات حالة العين التي كانت بحاجة إلى الترميم عند تسلمها فيعترض في المستأجر أنه تسلمها بحالة حسنة من الترميم بجميع أنواعه وينبغي عليه ردها بذات الحالة ما لم يثبت العكس<sup>3</sup>، فسواء كانت حالة العين ثابتة بمحضر أو مفترضة يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها مع مسؤوليته عن التلف أو الهلاك حسب القواعد العامة المتعلقة بالمسئولية العقدية ما لم يثبت أن ذلك حصل دون خطأ من قبله حسبما تقتضيه المادة 1731 و 1732 ق.م.ف<sup>4</sup>.

**2 \_ في التقنين المصري:** إن التقنين المصري القديم يختلف عن التقنين المدني الجديد وكذا التقنين الجزائري فيما يتعلق بحالة العين المؤجرة عند ردها، حيث أن المادة 591 من ق.م.ف.ج تقضي بأنه يجب على المستأجر ردّ العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها

1 \_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 587 .

2 \_ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف الاسكندرية 2004، ص 138.

3\_ الافتراض لا يشمل التلف أو العيب الذي لم يكن ظاهر ولم يكن في وسع المستأجر أن يعلم به وقت بدء الانتفاع بالعين المؤجرة.

4\_ سليمان مرقص، المرجع السابق، ص 577.

فإذا اختلفت حالتها أثناء الرد عن حالتها خلال التسليم اعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه وهذا على عكس الأحكام التي جاء بها التقنين القديم الذي كان يلزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار بالحالة التي هي عليها أثناء الرد حتى ولو أصابها تلف أو ضرر لم يكن موجود من قبل، فإذا اختلفت حالتها أثناء الرد عن حالتها وقت التسليم ولم يثبت المؤجر أن هذا الاختلاف يرجع إلى خطأ المستأجر اعتبر هذا الأخير قد وقى بالتزامه برد العين على حالتها حتى ولو أصابها تلف أو ضرر لم يكن موجوداً<sup>1</sup>.

فيجب النظر في حالة العين أثناء التسليم حتى تكون هي الحالة عند رد العين المؤجرة والمستأجر هو الذي يقع عليه عبء إثبات أن حالتها عند الرد هي نفسها حالتها أثناء التسليم وذلك بالاستعانة بالوصف البياني أو بالمحضر المحرر<sup>2</sup> من قبل المتعاقدين أثناء إبرام العقد لإمكانية المقارنة بين الحالتين<sup>3</sup>، أما في حالة عدم تحرير محضر فالقانون يفترض أن المستأجر تسلمها بحالة حسنة<sup>4</sup>، وعلى الرغم أن هذا الافتراض لا يعد أن يكون قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس من قبل المستأجر حيث يجوز له إثبات أنه تسلمها بما هي عليه من هلاك أو تلف يبرر به ردها عليه، وأن حالتها عند الرد مطابقة لما كانت عليه عند التسليم، وله من أجل ذلك كل طرق الإثبات بحكم أنها واقعة مادية<sup>5</sup>

1\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 335 .

2 \_ محضر الجرد هو محضر التسليم état des lieux يتفق الطرفان على تحريره من أجل حصر ما سلمه المؤجر للمستأجر أثناء التسليم مع تبيان مقدار وأوصاف العين المؤجرة و ملحقاتها، إذا أجر شخص منزلاً مفروشاً فيجب أن يشمل محضر الجرد بياناً مفصلاً للمفروشات الموجودة بالعين المؤجرة وغير ذلك من الأمتعة المنزلية، وإذا أجزت أرض فلاحية وكان بها العديد من الملحقات كمنزل للسكن أو زرائب للمواشي ومعدات فلاحية، يتم جرد ذلك في المحضر حيث ينتهي التزام المستأجر بتسليم الشيء المؤجر بتوقيع المستأجر على المحضر مثبتاً بذلك تسلم العين ويصبح ملزماً برد ما تسلمه مقداراً ووصفاً وعلى الحالة التي أثبتت في المحضر .

3 \_ المادة 503 ف 2 ق.م.ج فإذا كان تسليم العين المؤجرة قد تم دون كتابة محضر، أو دون بيان وصف هذه العين يفترض على المستأجر أنه تسلم العين في حالة حسنة إلا إذا قام الدليل على عكس ذلك.

4\_ المادة 503 ف1 م.ج على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو فساد لم يتسبب فيه.

5\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 425.

بما في ذلك شهادة الشهود و القرائن القضائية<sup>1</sup>.

إذا تمكن المستأجر من إثبات تطابق الحالتين إما بموجب محضر التسليم أو عن طريق بيان وصفي أو عن أي طريق آخر من طرق الإثبات يكون قد وفى بالتزامه برد العين المؤجرة على الحالة التي تسلمها عليها مما يبرأ ذمته من المسؤولية، أما إذا تبين أن حالة العين عند ردها هي غير الحالة التي تسلمها عليه يكون المستأجر قد أخل بالتزامه ويسأل عما لحق العين من تلف أو هلاك إلا ما كان لا ينسب إلى خطئه، كما إذا كان السبب يرجع إلى قوة قاهرة أو إلى شخص أجنبي أو بسبب قدم العين، كما تنتفي المسؤولية عن المستأجر إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين أو أنه لم يصدر منه ولا من أحد تابعيه أي تقصير نتج عنه التلف أو الهلاك<sup>2</sup>.

متى أخفق المستأجر في إثبات بذله عناية الرجل العادي في المحافظة على العين أو بإثبات السبب الأجنبي، أو أثبت المؤجر أن المستأجر لم يبذل عناية الرجل العادي ولم يأخذ الاحتياطات اللازمة فلا يكون أمام المستأجر للتخلص من مسؤوليته إلا إثبات أنه بالرغم من عدم بذله عناية الشخص المعتاد فإن الهلاك العين أو تلفها يرجع إلى سبب

---

1 \_ إذا كان بالعين المؤجرة عيب وقت الرد ولم يتبين بالفحص العادي أي لم يكن ظاهر فإن خفاء التلف يعتبر قرينة على أن المستأجر تسلم العين وهذا التلف موجود فيها، وعلى المؤجر أن يثبت أن التلف لم يكن موجودا وقت سلم العين للمستأجر، وقد قضت محكمة النقض المصرية بأنه متى أقام الحكم قضائه على القرينة القانونية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 591 ق.م.م والتي تفترض عند تسليم العين المؤجرة للمستأجر دون بيان أو وصفها أنها سلمت له في حالة حسنة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك، وكان المستأجر ( الطاعن ) لم يدع أمام محكمة الموضوع أن التلف كان بالعين المؤجرة عندما تسلمها عند بدء الإيجار، ولم يقدّم بإثبات ذلك فإن الحكم المطعون فيه لم يكن بحاجة إلى إقامة الدليل على أن التلف لم يكن موجودا بالعين المؤجرة وقت أن تسلمها المستأجر لأن القانون قد أغناه عن ذلك بالقرينة القانونية المذكورة، والتي لم ينقضها المستأجر بالدليل العكسي ( نقض مدني 1968/05/23 ) مجموعة أحكام النقض لسنة 19، رقم 142 ) عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 427 .

2\_ إن ظاهر المادة 503 ف3 ق.م.ج يوحى بأن المستأجر مسئول عن التلف أو الهلاك الذي قد يصيب العين المؤجرة إلا إذا اثبت السبب الأجنبي، لكن الأخذ بهذه القاعدة التي جاء بها مضمون هذا النص يجعله يتعارض وأحكام 495 ف2 م.ج التي تنتفي المسؤولية عن المستأجر متى أنه بذل عناية الرجل العادي في استعمال العين المؤجرة لأن التزامه في المحافظة على العين يكون ببذل عناية لا بتحقيق غاية، ومتى اثبت ذلك يكون قد اثبت التزامه مما ينفي المسؤولية عنه عما أصاب العين من تلف أو هلاك، فالمشرع لم يرد بذلك نسخ مضمون المادة 495 في المادة 503 وإنما أرادت هذه الأخيرة أن تضيف سبب آخر للمستأجر للتخلص من المسؤولية عن التلف أو الهلاك بان يثبت السبب الأجنبي الذي يخرج عن نطاقه وما ذلك إلا تطبيقا للقواعد العامة .

أجنبي، أما إذا كان الهلاك بسبب الحريق ينبغي على المستأجر ومن أجل نفي المسؤولية عن نفسه أن يثبت أن الحريق ناتج عن سبب أجنبي لا يد له فيه، فلا يكفي في ذلك أن يثبت أنه بذل عناية الرجل العادي لأن التزامه بالمحافظة على العين بسبب الحريق التزم بتحقيق غاية كما سبق ذكره لأنه يكون مسؤولاً ليس فقط عن الجزء الذي يشغله من العقار بل على باقي الأجزاء الأخرى إذا احترقت مع الجزء الذي يشغله<sup>1</sup>.

فإذا لم يقدم المستأجر ما يبرئ ذمته من هذا الالتزام كانت مسؤوليته تعاقدية عن الضرر الذي قد يصيب العين المؤجرة من الهلاك أو التلف ويلتزم بتعويض المؤجر عن ذلك<sup>2</sup>، ولما كانت القواعد التي تحكم مسؤولية المستأجر عن التلف أو الهلاك أثناء ردها لا تتعلق بالنظام العام فإنه يجوز الاتفاق على ما يخالفها فقد يشترط المؤجر على المستأجر أن يظل هذا الأخير مسؤولاً عن أي تلف أو هلاك يحدث بالعين ولو كان ناتجاً عن قوة قاهرة، كما يجوز أن يشترط المستأجر على المؤجر بأن لا يلتزم في نهاية الإيجار إلا برد العين بحالتها وعدم مسؤوليته عن أي تلف أو هلاك<sup>3</sup>، ويلتزم مستأجر السفينة بردها على الحالة التي كانت عليها وقت تسلمها مع مراعاة الاستهلاك الناشئ عن الاستعمال العادي<sup>4</sup>.

1\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 336. و عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 614 .

2 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 569.

3 \_ هناك من الفقه ما يرى أنه هناك حالات تتغير فيها العين المؤجرة بسبب غير الهلاك أو التلف بحيث لا يتم الاستناد إلى المادة 503 ف3 كأن يظهر عجز في مساحة أو مقدار العين أو نقص ملحقاتها لسبب غير التلف أو ضياع المنقولات ولم يتمكن المستأجر من استردادها فلا يستطيع التخلص من مسؤوليته إلا بإثبات السبب الأجنبي كقوة قاهرة أو أن سبب النقص يرجع إلى استيلاء الإدارة على جزء من المساحة حيث أنه هناك فرق بين حالة تلف العين أو هلاكها وبين الحالات الأخرى، ويكمن الفرق في أن الحالة الأولى تكون العين باقية إما في صورة على شكل بقايا إن هلكت وإما في صورة متغيرة إن أتلقت، أما الحالة الثانية فإن العين تزول دون أن تخلف أي أثر وهو ما يبرر الاختلاف في الحكم ويجعل الالتزام في حالة هلاك أو تلف يكون ببذل عناية يكفي للتخلص منه أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الرجل العادي وبوجودها بإمكان المؤجر إثبات العكس ولا يتحمل منها إلا بإثبات السبب الأجنبي، أما في الحالات الأخرى يكون التزام المستأجر بتحقيق غاية لا يتخلص منه المستأجر إلا بإثبات السبب الأجنبي، حيث لا يمكن للمؤجر والعين ضاعت منه أن يثبت سبب ضياعها ومدى صدور هذا السبب من المستأجر أم لا، وإذا لم يثبت هذا السبب تحققت مسؤوليته ورجع عليه المؤجر بالتعويض، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 607 .

4 \_ المادة 735 ق.ب.ج .



الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه، وحقه في الرجوع على المؤجر بما أنفقه

على العين المؤجرة ومصير ما زاده فيها.

أولاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة.

### 1\_ التنفيذ العيني:

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

وللمؤجر أيضاً أن يطالب برد العين المؤجرة بدعوى عينية إذا كان مالكا لها أو له حق عيني عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي وهي دعوى الاستحقاق، والتي ترفع إذا كانت العين المؤجرة عقاراً أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار ويلجأ إلى هذه الدعوى عادة إذا تعذر عليه إثبات عقد الإيجار إذا ما لجأ إلى دعوى الإخلاء، وإذا ادعى المستأجر أن له الحق في البقاء في العين المؤجرة على الرغم من أن الإيجار قد انتهى مستنداً في ذلك إلى صفة أخرى غير صفته كمستأجر، كان للمؤجر اللجوء إلى دعاوى الحيازة على أساس أن المستأجر يعتبر حائزاً عرضياً وإن حيازة المؤجر هي الحيازة القانونية وما بقاءه في العين المؤجرة إلا اعتداء على هذه الحيازة<sup>3</sup>.

1\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 337 .

2\_ برهان محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، طبعة 2006 ص 211 . عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 466 .

3\_ هلال شعوة، المرجع السابق، ص 194 .

إذا كان الشيء المؤجر منقولاً وأخل المستأجر برده فإن الجزء الموقع عليه يأخذ طابع آخر وهو الطابع الجزائي، فإذا امتنع المستأجر عن رد المنقول بعد نهاية الإيجار اعتبر خائناً للأمانة وللمؤجر متابعته على أساس جريمة التبديد المعاقب عليها إذا توافرت أركانها<sup>1</sup>، إذا كان المستأجر قد اختلس الشيء المؤمن عليه فيعتبر مبدد للشيء المؤجر ويعتبر خائناً للأمانة إذا تصرف المنقول المؤجر كأن يقوم ببيعه أو رهنه<sup>2</sup>، ويجوز للمؤجر توقيع غرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه المستأجر عن رد العين المؤجرة إكراها له وحثاً على تنفيذ التزامه بالرد<sup>3</sup>.

إذا تعدد المستأجرون للعين المؤجرة أو توفي المستأجر عن عدة ورثة فللمؤجر أن يطالب أي منهم بردها بكل ملحقاتها ومشتملاتها ولا يمكن للمستأجر أو للوارث أن يتذرع برد حصته فقط بحكم أن الالتزام بالرد لا يقبل الانقسام<sup>4</sup>، أما إذا كان رد العين غير ممكن فلا يكون للمؤجر إلا المطالبة بالتعويض .

## 2 \_ المطالبة بالتعويض .

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

1 \_ المادة 376 ق.ع.ج .

2 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 614 .

3 \_ المادة 173 و 174 ق.م.ج والمادة 471 ق.إ.م.ج .

4 \_ المادة 236 ق.م.ج .

وفي هذا المجال لا محل للحديث عن الفسخ لأنه من المفروض أن العين لا ترد إلا عند انتهاء الإيجار فلا معنى للفسخ<sup>1</sup>، ويجب للحكم بالتعويض أن يكون المؤجر بعد انتهاء الإيجار قد اعذر المستأجر بوجوب التسليم إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك<sup>2</sup>.

يتم تقدير التعويض بالنظر إلى الضرر الذي أصاب المؤجر فإذا كان بسبب الهلاك أو التلف يكون بمقدارهما الذي أصاب العين، وإذا كانت العين ردت ناقصة يقدر التعويض عن النقص وإذا كانت نتيجة التأخير كذلك حيث نصت المادة 503 عن حالة موجبة للتعويض وهي الحالة التي يبقي فيها المستأجر العين تحت يده دون مصوغ قانوني فيلتزم بتعويض المؤجر عن هذا التأخير والذي يجب أن يراعى فيه أمران، وهما القيمة الإيجارية للعين المؤجر والتي تراعى في تقدير التعويض هي أجرة المثل، أي ما يماثل العين المؤجرة بالنظر إلى قيمتها الإيجارية وقت انتهاء الإيجار وليس الأجرة التي كانت سارية في الإيجار المنتهي، ويكون التعويض عن التأخر في رد العين المؤجرة عن كل المدة التي أبقى فيها المستأجر العين تحت يده، وتعد أجرة المثل بمثابة تعويض لا بدل إيجار<sup>3</sup>، عما يكون قد لحق العين المؤجرة من ضرر نتيجة التأخير إعمالاً لقاعدة ما لحق المؤجر من خسارة وما فاته من كسب، وهو تعويض إضافي عما أصابه كتفويت فرصة التأجير لشخص آخر أو فوات موسم الزرع أو فرصة بيعها بثمن مرتفع<sup>4</sup>.

ففي الحالة التي يستحيل فيها على المستأجر رد العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها لسبب يعود إليه كفقدانها أو هلاكها أو اكتساب الغير حق عليها إذا كانت منقولات إعمالاً لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية التزم المستأجر بتعويض المؤجر عن العين ذاتها أو عن الجزء الذي يتيسر رده<sup>5</sup>.

1\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 428، عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 466 .

2\_ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 302 .

3\_ غني عن البيان أن المؤجر ليس له المطالبة بالتعويض عن تأخر المستأجر عن تسليمه العين إذا كان هذا الأخير حابساً إياها إلى حين استيفاءه من المؤجر ما أنفقه عليها في قيامه بالترميمات مثلاً .

4\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 338.

5\_ المادة 176 ق.م.ج .

إذا تأخر المستأجر في رد السفينة في الوقت المناسب وجب عليه دفع تعويض محسوب على أساس ضعف بدل الإيجار للمدة الزائدة عن مدة العقد ما لم يكن التأخير عرضي لا يتعدى 10/1 من مدة العقد<sup>1</sup>، وإذا أخل بالتزامه برد السفينة لسبب يرجع إليه التزم بدفع ما يعادل الأجرة عن الخمسة عشر يوماً الأولى وبدفع ما يعادل مثلي الأجرة عن أيام التأخير الزائدة عن ذلك ما لم يثبت المؤجر أن التأخير تجاوز ذلك<sup>2</sup>.

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

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

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

وتعد من المصاريف الضرورية المصاريف التي ينفقها المستأجر من أجل تقوية الأعمدة والأساسات وإصلاح أسقف المنزل المتهاوي وقيامه بإفراغ أجزاء البناية التحتية من المياه التي تغمرها لحمايتها من وهن أساساتها، وهذه المصاريف في الأصل يلزم المؤجر بإنفاقها من أجل صيانة العين المؤجرة ، أما ما يكون المستأجر قد أنفقه في هذه الغاية بدلاً منه ولا فرق بين حصوله على ترخيص من المؤجر أو بدونه<sup>3</sup>، فهذا الأخير

1\_ المادة 735 ق.ب.ج .

2\_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 288 .

3\_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 431 .

يكون ملزماً بأن يدفع للمستأجر هذه المصروفات التي أنفقها باعتباره كان حائزاً للعين والمؤجر هو مالكاها<sup>1</sup>، ويشترط لتطبيق هذا الحكم وإمكانية رجوع المؤجر بهذا النوع من المصاريف اعدار المؤجر بالقيام بها بموجب محرر غير قضائي واتصافها بالاستعجال<sup>2</sup>. وعلى ذلك يحق للمستأجر أن يسترد ما أنفقه من مصروفات ضرورية كما يكون له حق استيفائها بامتياز على العين المؤجرة وله كذلك حق حبسها حتى يستوفي هذه المصروفات.

**2 \_ المصروفات الكمالية:** المصروفات الكمالية هي تلك المصروفات التي ينفقها المستأجر في سبيل تزيين العين وزخرفتها مما يجعلها تبدو في مظهر أكثر جمالا كتغطية الجدران بالورق والرسوم أو اللوحات الفنية وزخرفة أسقفها وأرضيتها، فهذه المصروفات الكمالية لا يستطيع المستأجر الرجوع بها على المؤجر بل يجوز له أن يزيل ما استحدثه من منشآت بشرط أن يرد العين المؤجرة إلى ما كانت عليه من قبل، ويجوز للمؤجر إذا رأى مصلحة في ذلك أن يستبقياها مقابل دفع قيمتها مزالة أي انقضاء<sup>3</sup>.

**3 \_ المصروفات النافعة:** هي تلك النفقات التي يقصد من ورائها تحسين العين المؤجرة وزيادة منفعتها مما يزيد في قيمتها فهي لا تعتبر ضرورية للمحافظة على العين المؤجرة كما أنها لا تعتبر مجرد تزيين أو زخرفة لها، وإذا أنفقت هذه المصاريف في سبيل القيام بالترميمات التاجيرية، فهذه الترميمات لا يلتزم بها المؤجر بل تكون على عاتق المستأجر فلا يجوز له الرجوع بقيمتها على المؤجر كإصلاح الزجاج المتهشم أو إصلاح كواليب الأبواب فعقد الإيجار يقتضي أن تكون على المستأجر، أما إذا أنفقت في القيام بترميمات ضرورية لانتفاع المستأجر بالعين فإن المؤجر هو من يتحملها كإصلاح عطب أصاب الأسطح أو الأرضيات وغيرها، وقد تكون الغاية من إنفاق هذه المصروفات النافعة إحداث إضافات للعين وتحسينها مما يزيد في قيمتها عما كانت عليه في السابق كوضع

1 \_ المادة 839 ق.م.ج على المالك الذي يرد اليه ملكه أن يدفع الى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة.

2 \_ المواد 480 و 497 ق.م.ج .

3 \_ المادة 839 ف 3 ق.م.ج.

معدات المياه والكهرباء و الغاز<sup>1</sup>، وإجراء تجديدات في العين المؤجرة وفي ملحقاتها .

المشعر الجزائري في المادة 492 من ق.م يفرق بين حالتين، حالة قيام المستأجر بهذه التحسينات دون إذن مكتوب من المؤجر أين يلتزم المستأجر بإزالتها وإرجاع العين إلى ما كانت عليه في السابق كما يلتزم بدفع تعويض عن الضرر الذي قد ينتج عن هذه الإزالة، ويكون للمؤجر استبقاء هذه التحسينات مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن العين المؤجرة بسبب هذه التحسينات، كما يجوز للمستأجر أن يطلب نزع هذه التحسينات إذا كان ذلك لا يلحق ضررا بالعين المؤجرة إلا إذا رأى صاحب العين استبقاءها وفق ما سبق<sup>2</sup>، أما الحالة الثانية أن يحدث المستأجر هذه التحسينات بإذن مكتوب من المؤجر ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بما أنفقه من مصاريف أو أن يطالب بقيمة ما زاد في العين من جراء هذه التحسينات<sup>3</sup>.

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

---

1 \_ لقد رأينا أن وضع تجهيزات في العين المؤجرة وفق ما تنص عليه المادة 493 ق.م.ج يعتبر استثناء من الأصل الذي يمنع إحداث تغييرات في العين المؤجرة وجعل المستأجر هو من يتحمل نفقاتها لوحده حتى ولو ساعده في ذلك التزم برد له ما أنفقه، ومن الفقه من يرى أن هذا النوع من النفقات تعتبر كمالية على الرغم من أنها تزيد في الانتفاع بالعين مما يزيد في قيمتها على أساس أن نفقاتها تكون على المستأجر وتبريرهم لذلك أنه لا مجال لتطبيق حكم هذه المادة وأن المستأجر لا يحق له المطالبة بما أنفقه حيث أنه لا يعقل أن نلزم المستأجر بأن يرد ما أنفقه فيها ثم نعود ونمنح له الحق في المطالبة بما أنفقه من مصاريف في سبيل انجازها . هلال شعوة، المرجع السابق، ص 199 .

2\_ المادة 784 ق.م.ج .

3 \_ ترى الأستاذة محمدي فريدة وبحق أنه وباعتبار أن التغييرات التي يحدثها المؤجر دون إذن يعد إخلالا بالتزامه بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة، فإن من المفروض إذا كانت إزالتها تلحق ضررا بالمؤجر أن يحكم المشعر بأحقية المؤجر في استيفائها دون دفع أي تعويض لأن المستأجر يعتبر سيء النية هنا لأنه يأخذ ترخيص المؤجر عند القيام بها ولا يصح القول في هذه الحالة أن المؤجر قد أثري على حساب المستأجر دون سبب لأن الإثراء هنا لم يكن بغير سبب وإنما سببه إخلال المستأجر بالتزامه وعدم قدرته على تنفيذ التزامه عينا، هلال شعوة، المرجع السابق ص 198 .

بل وأكثر من ذلك منح المشرع للمؤجر حق مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة لحالتها الأولى عند عدم حصوله على ترخيص من الديوان.

**ثالثاً: مصير ما زاد في العين المؤجرة في التشريعين المصري والفرنسي.**

المشرع المصري في هذا المجال يفرق بين الحالة التي يقيم فيها المستأجر الغراس أو البناء أو التحسينات بعلم المؤجر ودون معارضته، والحالة التي يغيب فيها هذا الإذن بينما مشرعنا الجزائري ألغى العمل بهذه الأحكام التي كان معمولاً بها في ظل القانون المدني القديم بموجب المادة 504 قبل التعديل.

### 1 \_ مصير البناء أو الغراس أو التحسينات التي استحدثها المستأجر بعلم المؤجر .

عند حصول المستأجر على ترخيص من قبل المؤجر يكون في حكم الباني حسن النية في أرض غيره، فلا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالة هذه المنشآت أو الغراس ولكن يجوز للمستأجر أن يزيل ما استحدثه وإعادة العين إلى حالتها الأولى وذلك بموافقة المؤجر، هذا الحكم مخالف لأحكام الالتصاق بالنسبة لغير المستأجر الذي يبني في أرض غيره عن حسن نية فإذا استبقى المؤجر هذه المنشآت أو التحسينات يجب عليه أن يردّ للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين ما أنفقه على العين والخيار هنا للمؤجر وعادة ما يختار أقل القيمتين<sup>1</sup>، يطبق هذا الحكم في كافة الأحوال التي يحدث فيها المستأجر تحسيناً بالعين المؤجرة بإذن المالك وعلمه سواء أكان هذا الإذن صريحاً أم ضمناً يستفاد من ظروف الحال، ويقوم مقام الإذن نص قانوني يقضي بجواز إحداث تغييرات، أو أن المؤجر علم بإجراء هذه التحسينات وسكت على ذلك<sup>2</sup>.

هذا الحكم يطبق على العقارات دون المنقولات، فإذا استحدث المستأجر تغييرات على المنقول المؤجر ينبغي تطبيق الأحكام العامة الخاصة بالالتصاق والقول بأحقية مستأجر المنقول في نزع التحسينات التي أقامها إذا لم يرض بأخذ أقل القيمتين<sup>3</sup>.

1\_ المواد 925 و 926 ق.م.م .

2 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 619 .

3 \_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 342.

## 2 \_ مصير البناء أو الغراس أو التحسينات التي استحدثها المستأجر دون علم المؤجر أو رغم معارضته .

يعتبر المستأجر في هذه الحالة سيء النية مما لا يجبر المؤجر على استبقاء البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى إنما له الخيار بين إبقائها أو إزالتها، فله الحق في إلزام المستأجر بنزعها وإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، كما له المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابها من جراء ذلك إن كان له مقتضى<sup>1</sup>.

لقد ثار جدل فقهي حول وجوب أن يثبت المؤجر أن هذه التحسينات تعود عليه بالفائدة أم لا فذهب رأي إلى أنه ليس من الضروري أن يثبت المؤجر ذلك فيما ذهب رأي آخر وهو الراجح أنه ينبغي عليه طلب إزالة التحسينات التي أجريت دون علمه أو رغم معارضته لأن المنطق يقضي بأنه لا يجوز له طلب الإزالة إلا إذا أثبت أنها لا تعود عليه النفع<sup>2</sup>.

كما للمؤجر أن يستبقي هذه التحسينات وفي هذه الحالة يلتزم بأن يرد للمستأجر أقل القيمتين: قيمة ما أنفقه من مصروفات أو ما زاد في قيمة العين المؤجرة، وإذا كان للمؤجر دفع تعويضات للمستأجر عما أضافه من تحسينات فللمستأجر في المقابل حق حبس العين المؤجرة إلى حين استيفاء التعويض. وإذا اختار المؤجر الاحتفاظ بهذه التحسينات مقابل ردّ إحدى القيمتين للمحكمة أن تمنحه أجلا للوفاء بها على أن يقدم الضمانات الكافية لذلك<sup>3</sup>، فله الخيار بين طلب إزالة المنشآت وإعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية مع التعويض إن كان له مقتضى وبين الإبقاء عليها في مقابل دفع أقل القيمتين، وقبل أن يستعمل المؤجر حقه في الخيار يكون ما استحدث مملوكا للمؤجر ملكية معلقة على شرط واقف وهو ظهور رغبة المؤجر في استبقائها ويكون ملكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في الإبقاء<sup>4</sup>.

1\_ المادة 592 ف 2 ق.م.م .

2\_ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 344 .

3 \_ المادة 592 ف 3 م.م .

4\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 627.



## المطلب الثاني: الالتزامات الثانوية للمستأجر.

بالإضافة إلى الالتزامات التي يتحملها المستأجر في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة والتي نصت عليها القواعد العامة والتي سبق التطرق إليها، هناك التزامات خاصة بالنظر إلى طبيعة محل عقد الإيجار سواء أكان منقولاً أو عقاراً وبالنظر إلى النصوص التي تنظمها، مما يستوجب الأمر التعرف عليها دون تكرار الأحكام العامة للالتزامات المستأجر بالإضافة إلى الالتزامات الثانوية الأخرى.

### الفرع الأول: التزامات المستأجر الأخرى في إيجار العقارات.

#### أولاً : التزامات المستأجر في الإيجارات الطويلة المدى .

إلى جانب الإيجار المؤقت المحدود المدة توجد إيجارات طويلة المدة عرفت في القديم ولازال معمول بها في الوقت الراهن لازالت، حيث تعرف فرنسا أنواعاً مختلفة من هذه العقود وتختلف باختلاف الأقاليم وأهمها وأكثرها انتشاراً عقد الامفتيوز *emphytéose* وهو شبيه بالحكر، ولقد عرفت مصر والبلاد الإسلامية هذا النوع هذا النوع من العقود لشيوع نظام الوقف والأعيان الموقوفة تكون غير متداولة ومستغلة فتكون أراضي بور أو بناءات محطمة، ولما كان الوقف مقيدة مدته بثلاث سنوات إلا بإذن القاضي ولما كان المستأجرون ينفرون منه بسبب القيود المفروضة عليه ولا يوجد أموال من أجل إصلاحه فمن هنا نشأت فكرة إيجار العين الموقوفة إيجاراً دائماً أو لمدة طويلة وبأجرة زهيدة فيقوم المستأجر بإصلاح العين ثم استغلالها وبعد ذلك يسترد ما أنفقته على المدى الطويل وقامت على هذه الفكرة عدة أنواع من العقود وعلى رأسها عقد الحكر.

يلتزم المحتكر أو المستأجر بأن يجعل الأرض المحتكرة صالحة والغرض الأساسي من عملية التحكير باتخاذ الوسائل اللازمة لجعل الأرض صالحة للاستغلال فيردمها إن كانت منخفضة أو يقوم بترميمها وإعادة بناءها إن كانت مخربة، ويقوم باستصلاحها إن كانت أرض زراعية وتزويدها بكل ما يلزم من أجل ذلك الغرض على عكس الإيجار العادي يقتصر التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة والانتفاع بها والمحافظة عليها أما في إيجار الحكر يلتزم المحتكر بإصلاح الأرض المحتكرة وجعلها صالحة للاستغلال.

يجب أن يراعي المحتكر الشروط الواردة في العقد، فإن لم تكن هناك شروط يجب عليه أن يراعي طبيعة الأرض ثم يراعي الغرض الذي أعدت له هذه الأرض ويراعي أخيراً ما يقضي به العرف المعمول به، ويترتب على إخلال المحتكر بهذا الالتزام الجزاء الذي نصت عليه القواعد العامة من طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع المطالبة بالتعويض في الحالتين<sup>1</sup>.

### ثانياً: التزامات المستأجر في الإيجار الفندقي<sup>2</sup>.

عقد الإيجار الفندقي هو العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص يمارس مهنة الفندقي بإيواء الزبون بصفة مؤقتة دون أن يتحول هذا الإيواء إلى سكن دائم، مع المحافظة على الأمتعة التي تودع في الفندق وتقديم خدمات إضافية عند الحاجة، فهو ينصب على أداء أو تقديم خدمات للزبائن مقابل مبلغ مالي محدد على حسب الخدمات المقدمة مقابل تمتع الزبون المستأجر بالراحة والهدوء وحسن المعاملة والخدمات المقدمة وضمان الأمن والسلامة المقدمة من قبل الفندقي يلتزم بجملة من الالتزامات والتي تتمثل في:

التزام المستأجر بتسديد الفاتورات مقابل الخدمة المقدمة له، والالتزام بإخبار الفندقي بالتلف أو التخريب أو السرقة أو أي شيء ملكا له، وذلك بمجرد علمه بذلك ويحدد القانون فترة تقادم الدعوى بهذا الشأن بستة أشهر من مغادرة الفندق<sup>3</sup>، وفي حالة إخلال المستأجر بالتزامه برفض مغادرة الأمكنة في هذه الحالة يتدخل وكيل الجمهورية لطرده الزبون مع استعمال القوة العمومية<sup>4</sup>.

1\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1479 .

2\_ أول نص نظم المهنة الفندقية هو المرسوم رقم 477/63 المؤرخ في 20/12/1963 ثم المرسوم رقم 80/76 المؤرخ في 20/04/1976 الذي يحدد مقاييس ترتيب الفنادق والمطاعم السياحية، ثم المرسوم رقم 12/85 المؤرخ في 26/01/1985 المحدد والمنظم للأعمال الفندقية، يليه القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المنظمة للفندقة .

3\_ المادة 07 من القانون رقم 01/99، سبق التعريف به .

4\_ ديب عبد السلام، المرجع السابق، ص 193 .

ثالثا : الالتزامات الثانوية للمستأجر .

**1\_ مصروفات العقد:** يلتزم المستأجر بدفع مصروفات عقد الإيجار إذا تم الاتفاق على ذلك أو قضى بها العرف، فيما قد يقضي العرف أو الاتفاق بأن تكون هذه المصروفات على المؤجر فإن لم يوجد اتفاق أو عرف على ذلك تكون هذه المصروفات على المستأجر قياسا على البيع فيلتزم المستأجر بدفع مصروفات تحرير العقد ورسومه إذا كان العقد رسمي ورسوم الدمغة ورسوم التسجيل إذا سجل العقد وغير ذلك من نفقات أما مصروفات محضر المعاينة أو محضر الجرد أو محضر التسليم فتكون على من طلب إجراءه، إذا اتفق المتعاقدان على إجراء محضر ولم يعينا في اتفاقهما من يتحمل مصروفاته يجب أن يتحملها مناصفة بينهما.

غير أن هناك من الفقه من يرى أن مصروفات العقد في حالة غياب الاتفاق أو العرف يتحملها المتعاقدان مناصفة على اعتبار أن كلاهما يستفيد من العقد المبرم ولا محل للقياس على البيع لأن النص الذي يقضي بتحميل المشتري مصروفات العقد نص استثنائي لا يقاس عليه والذي يعتبر مخالف لتقاليد القانون الفرنسي القديم، ولقد أجمع معظم الفقه على أن مصروفات تسجيل العقد تكون دائما على المستأجر لأن التسجيل يجرى لمصلحته، أما السمسرة جرى العرف على أن يتحمل كل من الطرفين نصيبا منها بحسب اتفاقه مع السمسار<sup>1</sup>

**2\_ الالتزام بتسليم العين المؤجرة:** يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة وفي هذا المقام يجب التمييز بين التسليم والتسلم، أما التسليم التزام يقع على المؤجر يتحمل هو مصروفاته والتسلم هو قبض المستأجر العين المؤجرة قبضا فعليا حتى تكون العين تحت يده حيث يعتبر التزام في ذمة المستأجر حيث أنه إذا قام المؤجر بالتزامه بالتسليم ولم يلتزم في المقابل المستأجر بدفع الأجرة<sup>2</sup> .

1 \_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، 457 .

2 \_ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 252 .

**3\_ التزام المستأجر بدفع الضرائب:** القاعدة أن المستأجر لا يلتزم بدفع الضرائب على العين المؤجرة كعوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وضريبة الحفر وضريبة الدفاع ورسوم رخصة السيارة المؤجرة ونحو ذلك من الضرائب والرسوم والتكاليف والملتزم بها هو المؤجر، ويجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر تحملها<sup>1</sup>، والتي تكون جزءا من الأجرة<sup>2</sup> فيكون لمصلحة الضرائب طلبها من المستأجر ولهذا الأخير أن يخصمها بعد ذلك ما يقاس استهلاكه بالعداد يختلف بحسب حاجات كل مستأجر ومن ثمة لا فتكون على المستأجر كفاتورة الغاز والماء والكهرباء وأجرة الاشتراك في التلفون لأنه هو المشترك باسمه الشخصي ولا شأن للمؤجر بذلك وللمستأجر أن ينقل عدة التلفون من منزل إلى آخر إذا غير مسكنه<sup>3</sup>.

كما يلتزم مستأجر السفينة بتحمل كل المصاريف المتعلقة بالاستغلال البحري للسفينة من تزويد السفينة بالوقود ودفع رسوم الموانئ والإرشاد، كما يتحمل دفع أجور أفراد الطاقم بالنسبة للساعات الإضافية<sup>4</sup>.

---

1\_ هذا الشرط يسري كذلك على المستأجر من الباطن، ولا يمكن للمستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن التهرب من دفع هذه الضرائب بمجرد احتجاجهما بأن الضرائب إنما يتحملها مالك المحل قبل الخزينة، عن عبد الرزاق السنهوري المرجع السابق، ص 651 .

2\_ إذا ألغيت الضريبة التي تم الاشتراط على أن يتحملها المستأجر، فيسقط على هذا الأخير الالتزام بدفعها و للمستأجر أن يشترط إعفائه من الضريبة في حالة ما إذا رفعت الضرائب على العين المؤجرة، لأن رفعها دليل على عدم إمكانية الانتفاع بها .

3\_ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 460 .

4\_ المادة 704 ق.ب.ج يتحمل المستأجر كل المصاريف المتعلقة بالاستغلال التجاري للسفينة بما في ذلك عنابر السفينة التي يجب ان تتوفر فيها كما وكيفا واللازمة لسير الالات وكذلك أجرة أفراد الطاقم خلال الساعات الاضافية .

الفرع الثاني: الالتزامات الخاصة في إيجار المنقولات .

أولا : التزام المستأجر بالشحن والتفريغ في إيجار السفينة على أساس الرحلة<sup>1</sup> .

يلتزم المستأجر في الإيجار بالرحلة بشحن وتفريغ البضائع في الميعاد المقرر وعلى وجه السرعة لتجنب ما قد يصيب المؤجر من أضرار نتيجة تعطيلها عن الاستغلال<sup>2</sup>. في هذا النوع من الإجارة يحتفظ المؤجر بحق التسيير الملاحي والتجاري للسفينة وتتمثل التزامات المستأجر في هذا النوع من الإيجار في الالتزام بدفع الأجرة وسبق التطرق إليه والتزامه بالقيام بعملية شحن وتفريغ البضائع في الآجال المتفق عليها<sup>3</sup>. والشحن هو وضع البضاعة وتنظيمها في الأماكن المخصصة لها حتى ولو كانت كل السفينة تحت تصرف المستأجر، فهذه العملية تختلف عن الرصّ أو التحريم التي يقوم بها الربان، أما التفريغ هو الالتزام من إنزال هذه البضاعة المشحونة من على ظهر الباخرة .

يتم الشحن والتفريغ عادة برافعات السفينة أو برافعات الرصيف أو بالرافعات العائمة أو بأنابيب إذا تعلق الأمر بسوائل كالبتترول أو بمضخات إذا تعلق الأمر بحبوب، وقد يتم بالأيدي، وإذا كانت السفينة راسية بعيدة عن الرصيف فلا مناص من الاستعانة بالمواعين كما يتم الاستعانة في القيام بعملية الشحن والتفريغ بعمال الشحن والتفريغ في الموانئ، إما يتعاقد معهم مباشرة أو عن طريق مقاول للشحن والتفريغ الذي أطلق عليه المشرع الجزائري تسمية " المقاول المينائية"<sup>4</sup>، كما تجب الإشارة إلى أنه يوجد هناك شركات .

---

1\_ عقد إيجار السفينة على أساس الرحلة هو العقد الذي يتعهد بموجبه المؤجر بأن يضع كليا أو جزئيا سفينة مزودة بالتسليح والتجهيز تحت تصرف المستأجر للقيام برحلة أو أكثر المادة 650 ق.ب.ج .

2 \_ المادة 688 ق.ب.ج .

3 \_ إن النصوص القانونية قليلة في هذا الشأن بالنظر إلى فعالية إرادة المتعاقدين مما أفسح المجال للشروط الاتفاقية والعادات البحرية .

4\_ مصطلح المقاول المينائية أشمل من مقاول الشحن والتفريغ لأنها تتعدى الشحن والتفريغ وتشمل كذلك عملية رص البضائع على متن السفينة وكذا تخزينها وهذا ما قضت به المادة 912 من ق.ب.ج .

متخصصة في الشحن والتفريغ في الموانئ الكبيرة<sup>1</sup>.

**ميعاد الشحن والتفريغ وحسابه:** عادة يتم الاتفاق في عقد الإيجار على المدة التي يتم فيها الشحن والتفريغ، وإذا لم ينص العقد على مدة معينة وجب الرجوع إلى عرف الميناء المعمول به، وإذا لم يوجد عرف في هذا الميناء اتبع العرف البحري العام الجاري به العمل، ويتبع هذا العرف في حساب المدد وبدء سريانها، والمدة التي تستغرقها عمليتا الشحن والتفريغ بمهلة الانتظار *les jours de planche , les staries* .

يبدأ سريان مدة الشحن والتفريغ من اليوم التالي لإخطار المستأجر باستعداد السفينة للشحن أو التفريغ، ليبدأ المستأجر في تنفيذ التزامه، لا يدخل في حساب مهلة الانتظار إلا الأيام التي يمكن استخدامها في عمليات الشحن والتفريغ فلا تدخل فيها أيام الأعياد الرسمية<sup>2</sup>، ويقف سريان الميعاد إذا حالت قوة قاهرة دون القيام أو الاستمرار في عمليات الشحن والتفريغ كسوء الأحوال الجوية أو إضراب عمال الموانئ بالإضافة إلى أوامر السلطة العامة بمنع القيام بهذه العملية متى كان من المستحيل توقعها أو دفعها، ويجوز أن يتضمن العقد شرطاً يجيز للمستأجر إلا يقوم بالشحن والتفريغ إلا إذا سمحت الظروف الجوية بذلك وذلك من أجل تفادي ما قد يصيب البضائع من جرّاء الأمطار مثلاً<sup>3</sup>.

إذا تم الشحن قبل انتهاء المدة المعيّنة له فلا تضاف الأيام الباقية إلى مهلة التفريغ ما لم يتفق على غير ذلك، بمعنى أن المهلة تحسب استقلالا لكل من الشحن والتفريغ على النحو الذي يكون لكل منهما ميعاد خاص يستقل به، ولقد جرى العمل على جواز الاتفاق على منح المستأجر مكافأة سرعة عن كل يوم تم اقتصاده من الميعاد المتفق عليه وتخصم من الأجرة المستحقة، وتتمثل هذه المكافأة الفائدة التي عادت على السفينة من جرّاء الإسراع في الشحن والتفريغ<sup>4</sup>.

1\_ مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 209 .

2\_ مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 210 .

3\_ المادة 661 ق.ب.ج .

4\_ عبد القادر حسين المعير، المرجع السابق، ص 258 .

المواعيد الإضافية وكيفية حسابها: إذا لم تنته عمليتا الشحن والتفريغ في الميعاد الأصلي المحدد في العقد أو فوق العرف المعمول به كان للمستأجر ميعاد آخر إضافي ويسمى كذلك مهلة الانتظار اللاحقة يحدد عن طريق الاتفاق أو وفق العرف الذي لا يتجاوز الميعاد الأصلي، ويكون في الغالب مساوياً له مع التزام المستأجر بدفع تعويض عن كل يوم من الأيام الإضافية يحسب عادة على أساس حمولة السفينة<sup>1</sup>.

فإذا انقضى الميعاد الإضافي من دون إتمام الشحن والتفريغ جاز للمستأجر الحصول على ميعاد إضافي ثان لا يتجاوز الميعاد الأول ويستحق عنه المؤجر تعويضاً يومياً يعادل التعويض اليومي المقرر للميعاد الإضافي الأول زائد النصف، وذلك دون الإخلال بما قد يستحق من تعويضات أخرى، أما إذا لم ينجح المستأجر في إنجاز عملية الشحن والتفريغ قبل انقضاء الميعاد الإضافي الثاني فلا يجوز منحه مهلة انتظار أخرى ولريان أن يغادر ميناء الشحن أيًا كانت الحالة التي عليها الشحن أو في حالة التأخر في التفريغ إنزال البضائع المشحونة على نفقة المستأجر ومسئوليته، ومع ذلك يلتزم الربان باتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على البضائع بعد إنزالها من السفينة<sup>2</sup>، ويجري حساب الميعاد الإضافي بدءاً من انقضاء الميعاد الأصلي الذي يحدده العقد أو العرف حيث تحسب المهلة الإضافية بأيام وساعات متتابعة<sup>3</sup>.

يختلف حساب الميعاد الإضافي سواء الأول أو الثاني عن حساب الميعاد الأصلي من ناحيتين، تتمثل الناحية الأولى في أن أيام العطل تدخل في حساب الميعاد الإضافي مع أنها لا تحتسب في الميعاد الأصلي لأن المؤجر قد لحقه ضرر من جراء تعطيل سفينته في أيام العطلة وكان في إمكانه أن يبحر خلالها، أما الناحية الثانية القوة القاهرة لا توقف الميعاد الإضافي على عكس الميعاد الأصلي لأن المستأجر الذي لم يقم بالشحن والتفريغ في الميعاد الأصلي يعتبر مخطئاً ومن ثم يتحمل مسؤولية الحوادث القهرية، وإذا

1\_ مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 212 .

2\_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، 299 و 300 .

3\_ المادة 66 ف 2 ق.ب.ج .

توقفت الرحلة بسبب عطب السفينة يحول دون استمرارها يستطيع المستأجر أن يسحب هذه الحمولة من السفينة وتكون مصاريف الحمولة على عاتقه، كما يكون للمؤجر أن يطلب أجرة المسافة إلا إذا كان هو المتسبب في التوقف فيسقط حقه في ذلك كما يتحمل أيضا مسافة الحمولة<sup>1</sup>، وإذا لم يحضر المستأجر أو ممثله إلى مكان التفريغ أو رفض تفريغ البضائع أو سبب تأخير آخر للسفينة عن القيام بعملية التفريغ أو الانتهاء منها انقضاء المدة المعينة لها يحق للمؤجر أن يعمل على إنزال البضائع وإيداعها في مكان أمين على حساب و تحت مسؤولية المستأجر ويجب إعلام هذا الأخير بدون تأخير عن إيداع البضاعة<sup>2</sup> .

**التعويض عن التأخر في الشحن والتفريغ:** المبلغ المستحق عن تأخر المستأجر في تنفيذ التزامه بالشحن والتفريغ يعد من قبيل التعويض عن تأخر المستأجر في تنفيذ التزامه بالشحن والتفريغ ويعتبر تعويضا للمؤجر عما أصاب المؤجر من خسارة بتحملة أجر الطاقم ورسوم الميناء فضلا عما فاتته من كسب إذا استغلت السفينة بعد إفراغ شحنتها<sup>3</sup> .

جرى القضاء على اعتبار هذا المبلغ بمثابة أجرة إضافية *Supplément de fret* ولما تعلق الأمر بإيجار امتد لأكثر من مدته الأصلية فكان لزاما على المستأجر الوفاء بأجرة إضافية تغطي الزيادة في الانتفاع<sup>4</sup>، وإذا لم يتم تحديد الأجرة الإضافية في العقد فتحسب على أساس حمولة السفينة ومعدل الأجرة المدرجة في العقد مع الأخذ بعين الاعتبار للمصاريف التي تحملها المستأجر من جراء توقف السفينة<sup>5</sup>، ويتقادم هذا المبلغ بمضي سنتين من تاريخ انقضاء الرحلة شأنه شأن الأجرة<sup>6</sup> التي تحتسب من يوم التفريغ

1\_ المادة 677 ق.ب.ج .

2 \_ المادة 682 ق.ب.ج .

3 \_ المادة 683 ق.ب.ج .

4 \_ المادة 183 ق.ت.ب.م .

5\_ المادة 664 ق.ب.ج .

6 \_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 301.



الكامل للسفينة أو الحادث الذي يضع حد للرحلة<sup>1</sup>.

والتعويض عن التأخر في الشحن والتفريغ يستحق بقوة القانون بمجرد فوات الميعاد الأصلي دون الحاجة لاعتذار المستأجر على خلاف القواعد العامة التي لا تستحق التعويض إلا بعد اعتذار المدين<sup>2</sup>، وإذا لم يستأجر بدفع الأجرة ومكافأة المهلة الإضافية للشحن والتفريغ ومدد التأخير الأخرى فإنه يمكن للمؤجر أن يرفض تفريغ الحمولة وللمؤجر أيضا في هذه الحالة أن يودع البضائع بعد أن يعلم المستأجر مسبقا وأن يعمل على بيعها بموافقة السلطات القضائية، إلا إذا قدم المستأجر ضمان كاف<sup>3</sup>.

### ثانيا: التزامات المستأجر الخاصة في إيجار المحل التجاري .

بالإضافة إلى الالتزامات التي قضت بها الأحكام العامة هناك التزامات خاصة يلزم بها المستأجر بالنظر إلى الطبيعة الخاصة للمحل التجاري وبالنظر إلى الطبيعة الخاصة لعقد التأجير بالتسيير أو التسيير الحر.

1 \_ يلتزم المستأجر بالتسيير بإعلان وشهر عقد التسيير خلال خمسة عشر يوم من تاريخ إبرام العقد في الجريدة القانونية للإعلانات<sup>4</sup>.

2 \_ الالتزام بالقيود في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية: يكتسب المسير الحر الصفة التجارية<sup>5</sup> لكونه يمارس التجارة باسمه الشخصي ولحسابه الخاص ولذا يشترط فيه أن يكون متوفرا على الأهلية التجارية ويخضع لكافة الالتزامات التي تخولها له هذه

---

1 \_ المادة 694 ق.ب.ج تبدأ مدة التقادم بالنسبة للدعاوى المتولدة عن عقد استئجار السفينة على أساس الرحلة اعتبارا من يوم التفريغ الكامل للسفينة او الحادث الذي وضع نهاية للرحلة .

2 \_ محمد السيد الفقي، المرجع السابق، ص 301 . مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص 213 .

3\_ المادة 680 و681 ق.ب.ج .

4\_ F . Lemeunier ,fonds de commerce , achat et vente, location et gérance encyclopédie dalmas ,p 173.

5\_ المادة 203 ق.ت.ج .

الصفة<sup>1</sup>، ويتعلق الأمر بالمسير الذي لا يكتسب هذه الصفة من قبل ويشكل إبرام العقد أول عمل تجاري له، أما من كان يتمتع بهذه الصفة فما عقد التسيير الحر إلا توسيعاً لدائرة نشاطه التجاري<sup>2</sup>، فيلتزم المستأجر باحترام الإجراءات الخاصة بالقيود في السجل التجاري والتي نصت عليها أحكام التقنين التجاري شأنه شأن أي تاجر<sup>3</sup>، كما يلتزم المستأجر المسير بمسك الدفاتر التجارية شأنه شأن أي تاجر<sup>4</sup>.

ولما كان التزام المستأجر بالقيود في السجل التجاري شرط جوهري لاستفادته من أحكام الإجراءات التجارية، فيترتب على تخلف هذا الالتزام حرمان المستأجر من الحماية القانونية التي تخولها هذه الصفة لأن المستأجر يعتبر في حالة تهرب عن دفع الضرائب في حالة عدم تسجيل نفسه .

3\_ يلتزم المستأجر المسير بأن يؤشر في عناوين فواتيره ورسائله وطلبات البضائع والوثائق المصرفية والتعريفات أو النشرات والأوراق الموقعة منه أو باسمه ورقم تسجيله في السجل التجاري ومقر مركز السجل التجاري الذي سجل لديه، وصفته كمستأجر مسير زيادة على الاسم والصفة والعنوان ورقم التسجيل التجاري لمؤجر المحل التجاري<sup>5</sup>.

---

1\_ فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية - التاجر - الحرفي - الأنشطة التجارية المنظمة - السجل التجاري، دار خلدون 2003، ص 433 ومقدم مبروك، المحل التجاري دار هومة للنشر والتوزيع، طبعة 2009، ص 96 .

2\_ عمار عمورة، المرجع السابق، ص 251 .

3 \_ كما يتوجب على المؤجر أو مالك المحل كذلك القيام بهذه الإجراءات إما بتسجيل نفسه في السجل التجاري أو تعديل تقييده الخاص مع البيان صراحة بتأجير التسيير (المادة 203 ف 4 ق .ت.ج)، على الرغم من فقدانه صفة التاجر والعبارة من ذلك حماية الغير الذي يجب أن يكون على علم بوضعية مالك المحل، أما المشرع الفرنسي ألغى العمل بهذا الحكم الذي كان معمول به بموجب المادة 229 من القانون المؤرخ في 1985/01/25 المعدل للمادة 1 من المرسوم المؤرخ في 1953/09/30 المتعلق بالملكية التجارية الذي ألغى التزام المؤجر بالتسجيل في السجل العقاري.

4 \_ المادة 9 ق.ت.ج .

5\_ المادة 204 ق .ت.ج .

4 \_ يسأل المستأجر بالتسيير عن جميع الديون التي يربتها اتجاه الغير عند إبرام العقد ولا يجوز لدائني المؤجر أيا كانت أسباب ديونهم المتعلقة باستغلال المحل الرجوع على المستأجر بالتسيير، كما ليس لدائني هذا الأخير الرجوع على المؤجر استنادا لكونه مالكا للمحل التجاري لأنه يعد من الغير، وهذه المسؤولية تقع على عاتق المستأجر بالتسيير سواء قام باتخاذ إجراءات القيد حتى يتضح مركزه مستأجر بالتسيير أم لم يقم بها على اعتبار أنه يتعاقد باسمه ولحسابه الخاص، أما إذا قام بإجراء تصرفات قانونية باعتباره تابعا أو وكيفا عن المؤجر ولم يكن هذا الأخير قد اتبع إجراءات القيد والشهر فكل من المؤجر والمستأجر بالتسيير يلتزمان بهذه الديون، وقد رتب القانون الفرنسي لسنة 1953 مسؤولية المؤجر عن كافة ديون استغلال المحل قبل تأجيره وبعد ذلك إلى أن تتخذ إجراءات القيد والشهر، كما كان يشترط عند رجوع دائن المستأجر على المؤجر بسبب عدم اتخاذ إجراءات الشهر ضرورة إعلان عدم ملاءة المستأجر بالتسيير<sup>1</sup>.

5 \_ يلتزم المستأجر باحترام عقود العمل المبرمة من قبل المؤجر ويقوم بمواصلتها كعقد التوزيع وعقد الإشهار واشتراكات الهاتف وعقد التأمين، حيث نص المشرع الفرنسي في تقنين العمل على أن تغيير الوضعية القانونية لرب العمل لاسيما في الميراث، البيع الإدماج، تغيير المحل إلى شركة كل عقود العمل السارية في يوم التغيير تستبدل بين رب العمل الجديد وشخص المؤسسة<sup>2</sup>، هذا الحكم من النظام العام ويطبق على جميع حالات تأجير التسيير، بالتالي على المستأجر بالتسيير مواصلة والعمل على استمرار عقود العمل المبرمة من قبل المؤجر سواء كان عقد العمل محدد المدة أو غير محدد .

1 \_ نادية فضيل، المرجع السابق، ص 150.

2\_ Article 222-12 alinéa 2 du code du travail français .

ثالثا: التزامات المستأجر الخاصة في إيجار الطائرات والسيارات .

1 \_ التزامات مستأجر الطائرة<sup>1</sup>.

يستطيع مالك الطائرة استغلالها في النقل الجوي بنفسه كما يستطيع استغلالها عن طريق تأجيرها للغير، فكثيرا ما تلجأ مؤسسات النقل الجوي إلى استئجار الطائرات بدلا من شرائها نظرا لتكاليفها الباهظة<sup>2</sup>، يخضع هذا العقد للقواعد العامة في عقد الإيجار إلا أنه يتعين التفريق في هذا العقد بين عقد إيجار الطائرة مع الطاقم يشمل الطائرة بالإضافة إلى طاقمها الذي يتولى معه القيام بعمليات الاستغلال الجوي، أما إيجار الطائرة عارية أي بدون طاقم وفي هذه الحالة يجب تحديد الطائرة بدقة كما ينفرد المستأجر بالاستعانة بطاقم الطائرة الذين يعتبرون تابعين له، ويرجع انتشار هذا النوع من الإيجار إلى ذبوع التأجير التمويلي للطائرات الذي تقوم فيه شركة مالية بشراء طائرة أو تمويل بنائها لمقاول النقل لمدة محدد تسترد خلالها الشركة المالية رأس المال المستثمر في شراء الطائرة أو تمويل بنائها مع تغطية نفقاتها وهامش ربحها مما يسمح لها بتمكين مقاول النقل من تملك الطائرة في نهاية الإيجار<sup>3</sup>.

يعتبر مستأجر الطائرة مستثمرا لها في حالة إيجار الطائرة دون هيئة قيادية أو بهيئة قيادية تخضع لأوامره ويكون مسئولا عن الأخطاء أو الأضرار الناشئة عن فعل أي عضو من هيئة القيادة<sup>4</sup>، كما يلتزم مستأجر الطائرة عارية بإدارة مشروع النقل الجوي منفردا ويعين طاقم الطائرة ويستثمر أمواله في تمويل الرحلات الجوية ويستثمر أمواله في تمويل

---

1 \_ عقد إيجار الطائرة هو عقد خطي يلتزم بمقتضاه المؤجر من تمكين المستأجر بالانتفاع بالطائرة مع هيئة القيادة أو بدونها لرحلة أو لأكثر أو لعمل جوي أو لمدة معينة مقابل أجر أو مكافأة، ولا يعمل بعقد إيجار الطائرة إلا بعد موافقة سلطات الطيران، عن أكرم ياملكي، القانون الجوي، الدار الجامعية، 1989، ص 79.

2\_ هاني دويدان، قانون الطيران التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 2002، ص 59 .

3\_ Michaux Philippe, le leasing, mode de financement dans l'aviation civile, Revue Française de droit aérien n°3, doctrine , juillet – septembre 1977, p . 261 .

4\_ المادة 84 من ق.ط.م.م .

الرحلات الجوية ويستأثر بعوائدها مقابل الوفاء بالأجرة ويتحمل المستأجر تكاليف النشاط الجوي وبالتالي يتولى صيانة الطائرة والتأمين عليها من المخاطر<sup>1</sup> .

أما في إيجار الطائرة بطاقتها<sup>2</sup>، المؤجر هو الذي يقوم بصيانتها والتأمين عليها وتحقيق سلامتها لأنه يحتفظ لنفسه بصلاحيات إدارتها، كما يلتزم المستأجر بتحمل المسؤولية بالتضامن مع المؤجر عن الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق المستثمر فيما يتعلق بالطائرة وهيئة قيادتها، إلا أنه إذا دُون عقد الإيجار في سجل الطائرات وكان المستأجر حائزا على الشروط القانونية لتملك طائرة وطنية فيكون وحده بصفته مستثمرا مسئولاً عن هذه الالتزامات<sup>3</sup> .

## 2 \_ التزامات مستأجر السيارات:

إن تأجير السيارات عرف انتشارا واسعا في الوقت الحالي عن طريق وكالات التأجير الخاصة بالسيارات وهذا العقد المبرم يخضع لنظام الداخلي للوكالة، حيث أن الوكالة هي التي تضع بنود العقد والتزامات الطرفين، الزبون وهو المستأجر في هذه العلاقة الإيجارية والوكالة من جهة أخرى فالمستأجر الذي يوقع على العقد يتحمل على عاتقه مجموعة من الالتزامات التي تحددها الوكالة والتي تتمثل أغلبها في:

1 \_ جلال فؤاد محمدين، دروس في القانون الجوي، الدار الجامعية 1989، ص 80 .

2 \_ يعتبر هذا النوع من العقد ذا طبيعة مختلطة فهو مزيج من إيجار الأشياء وإيجار الخدمات الخاص بنشاط الطاقم فيتبع الطاقم المؤجر في هذه الحالة المؤجر وليس المستأجر لذلك لا تخرج الطائرة من نطاق رقابته وإشرافه الفني عليها بل استبقاها لنفسه فهو لا يضع الطائرة تحت تصرف المستأجر مع تأجير خدمات الطاقم وإنما يضع تحت تصرفه قدرة محددة على الطيران مما يجعل العقد برمته تأجيرا لخدمات ولا يتضمن تأجيرا للطائرة على عكس إيجار الطائرة عارية الذي يجب فيه تحديد طراز الطائرة بالإضافة إلى تحديد برنامج دقيق لكيفية استغلالها في نشاط النقل الجوي من تحديد ساعات الطيران والخطوط الجوية المستغلة مما يتعارض مع التزام كل المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة কিفما يترأى له طالما تم احترام الغرض المخصص له، هاني دويدان، المرجع السابق ص61.

3\_ المادة 86 ق.ط.م.م .

يلتزم مستأجر السيارة بأن يكون مرخص أي أن يكون الشخص نفسه الذي أبرم العقد ومضى عليه، وفي حالة وقوع حادث مصاريف إصلاح السيارة المؤجرة تكون على المستأجر وأيام تصليح السيارة تحتسب في التأجير حيث يلتزم بدفع أجرتها من دون أي تعوض من الوكالة، كما يلتزم في حالة سرقة أو تخرب السيارة المستأجر مسئول ومرغم بدون استثناء على دفع مجمل القيمة الحقيقية للسيارة وذلك حسب فاتورة الشراء المقدمة من طرف معتمد شركة بيع السيارات ويلتزم في هذه الحالة وفي أقرب الآجال من تبليغ وكالة التأجير بذلك وتقديم عقد بالتراضي للحادث أو وصل تبليغ بالسرقة ولا يعتبر تعويض في هذه الحالة، كما يلتزم جميع المستأجرين المرخصين بدفع ما يثبت هويتهم للوكالة أو المؤسسة المؤجرة وبالأخص رخصة السياج، ويلتزم المستأجر بالخضوع إلى قوانين المرور والالتزام بعدم سيطرة السيارة في حالة سكر أو تحت تحذير أي مادة مخضرة مؤثرة على وعي الإنسان، ففي حالة تحقق هذه الحالة يكون المستأجر مسئول وملزم بتحمل جميع المصاريف والأضرار التي تلحق السيارة، وفي حالة حادث وإصابة أي شخص أو حيوان يكون المستأجر وحده المسئول عن ذلك وعن كل الخسائر المسببة لعجز الشخص المصاب سواء أكان عجزاً ذهنياً أو جسدياً، بالإضافة إلى التزامه بعدم ترك المفاتيح في السيارة في حالة عدم استعمالها، كما يجب عليه وضعها في مرآب محروس أو مستودع لإيقاف السيارات .

## الخاتمة.

من خلال هذا العرض المتواضع حاولت تسليط الضوء على أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر في إيجار العقارات بالنظر إلى ثقل وضخامة قيمتها وصرامة الأحكام التي تنظمها والمنقولات التي أصبحت تزامها خاصة في الوقت الحالي بالنظر إلى الانتشار الواسع والكبير لإيجارها على المستويين الوطني والدولي.

تناولت في هذه الدراسة الالتزامات العامة والرئيسية الملقاة على المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة التي قررتها قواعد الشريعة العامة مجسدة في نصوص القانون المدني مدعمة بنصوص خاصة لاحقة معدلة ومتممة ومقررة في حالات أخرى والتي تتمثل في الالتزام باستعمال العين المؤجرة بحسب ما تم الاتفاق عليه أو وفق ما أعدت له بالنظر إلى عدة اعتبارات، والالتزام بالمحافظة عليها وكذا التزام المستأجر بدفع بدل استغلاله للعين وفي آخر الأمر الالتزام برد العين عند نهاية عقد الإيجار، وخلال كل التزام من هذه الالتزامات تطرقت إلى الأحكام الخاصة به بالنظر إلى طبيعة العين إن كانت عقارا لتشعبه وتعقيده وإن كانت منقولا بالنظر إلى طبيعته الخاصة والحساسة والتقنية في بعض الحالات .

ولقد انتهجت في بحثي هذا دراسة استقرائية تحليلية للنصوص والأحكام المنظمة لالتزامات المستأجر سواء في الإيجارات المدنية أو التجارية وسواء كان محل الإيجار عقارا أو منقولا مع الأخذ بعين الاعتبار التشريعات المقارنة كما رأيت ضرورة إلى ذلك لاسيما التقنينين الفرنسي والمصري الذي يعتبر التشريع الجزائري وريثهما بالنظر إلى الظروف التاريخية .

وما توصلت إليه دراستي أن الإيجارات تخضع في معظم أنواعها وباختلاف محلاتها إلى أحكام القانون المدني إلا بعض الحالات التي استثنيت بموجب نصوص خاصة ويتعلق الأمر بإيجار العقارات وما يعرفه هذا النوع من صعوبات في التعامل به بالنظر إلى تعقيده خاصة وإن كانت الدولة طرفا في هذه العلاقة الإيجارية كالإيجارات الخاضعة لديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يمنع على المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل في أي ظرف تحت طائلة البطلان، والتزامه بعدم التعرض للأشغال التي يقوم

بها ديوان الترقية والتسيير العقاري في سبيل المحافظة على العين المؤجرة والمعايير المعتمدة في سبيل تحديد مقدار بدل إيجار هذه العقارات.

وما تم استنتاجه بالدرجة الأولى أن تعديل القانون المدني لسنة 2007 يحمي حقوق المؤجر على حساب المستأجر ذلك إن معظم تعديلاته تخدم مصلحة المؤجر وذلك بإلزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة إلا بالموافقة الكتابية من قبل المؤجر بعدما كان يجيز ذلك إذا كان هذا التغيير لا يلحق ضرر بالعين وهذا ما لا يمكن حدوثه في أغلب الأحيان لأن المؤجر لا يمكنه تسليم محرر مكتوب للمستأجر ليصبح دليل إثبات ضده في حالة النزاع أمام المحكمة، بالإضافة إلى أن المشرع لم يبين إن كانت الكتابة رسمية أم العرفية تكفي، كما أن هذا يعتبر إجحاف في حق المستأجر ويعتبر عائق في الانتفاع بالعين والتي تكون بحاجة في معظم الحالات إلى بعض التعديلات لممارسة حق الاستغلال المرغوب فيه خاصة إن كانت العين مؤجرة بغرض ممارسة تجارة ومهنة معينة، ونرى أنه كان من الأفضل الإبقاء على الحكم الذي كان معمولاً به في السابق لأنه لا فائدة من منع المستأجر من إحداث تغييرات إذا كانت لا تلحق ضرر بالمؤجر ولا بالعين المؤجرة بالإضافة إلى أن المؤجر يستغل هذا الحكم ليتعسف في استعمال حقه في التضييق على المستأجر ومنعه من إجراء هذه التغييرات.

كما أن المشرع قرر جزاءات صارمة على عدم وفاء المستأجر بالأجرة المتمثلة في الفسخ والفسخ الفوري أو مضاعفة الأجرة في بعض الإجراءات الخاضعة لنصوص خاصة كالمحلات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري على الرغم من أن المستأجر أولى بهذه الحماية من المؤجر بالنظر إلى الظروف المعيشية وارتفاع القدرة الشرائية مع العلم أن معظم المستأجرين يكونون من الطبقة المتوسطة الدخل بل والضعيفة فكان على المشرع وضع أسس وميكانيزمات لتحديد الأجرة أو ما يمكن تسميته بالتسقيف مراعاة في ذلك الظروف المعيشية وأزمة السكن المتفشية ومبالغة المؤجرين في رفع قيمة بدل الإيجار .

كذلك المنقولات فهي تخضع زيادة على القواعد العامة إلى أحكام خاصة تتناسب وطبيعتها الخاصة والتقنية مما يلزم المستأجر باستغلالها واستعمالها وفق هذه التقنيات الخاصة وباختلاف أشكال تأجيرها في الإيجار الواحد كإيجار الطائرات والسفن التي تتميز



فيه بالخاصية المزدوجة من إيجار أشياء وإيجار خدمات كما في إيجار الطائرة مع الطاقم وإيجار السفينة مجهزة والذي يعرف نقص كبير في النصوص المنظمة له مما يضطرنا الأمر الرجوع إلى الشريعة العامة والتي أحكامها لا تتماشى وطبيعة المنقول في بعض الأحيان، كذلك الأمر بالنسبة لإيجار المحل التجاري والعناصر المكونة له ذات الخاصية المميزة والتي تلزم المستأجر باحترام بنود العقد والترخيص بالاستغلال كما في المنقولات الفكرية وعدم الخروج عنها .

إلا أنه يعاب على مشرعي الجزائر أنه إهتم بتنظيم العقارات وأهمل المنقولات على الرغم من أهميتها بل إهتم بالمنقولات ذات الحجم أو القيمة الكبيرة فقط وأهمل ما دون ذلك كإيجار السيارات الذي عرف انتشار كبير ونماذج إيجاره التي تعتبر عقود إذعان بالنسبة للمستأجر الذي لا يكون أمامه إلا الموافقة عليها والتي تبقى خاضعة للعرف والنظام الداخلي لوكالة التأجير، فعلى المشرع الجزائري الاهتمام بهذا الجانب ووضع أسس وقواعد تضبط إيجار هذه المنقولات، هو الآخر الفقه الجزائري أهمل الاهتمام بجانب المنقولات وهذا ما نلمسه من قلة المرجع فيه .

# المراجع

## الكتب:

- 1 \_ أحمد شرف الدين، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 2006.
- 2 \_ أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق الإسكندرية 1985.
- 3 \_ أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الرابع، جامعة قسنطينة، الجزائر، دار النهضة العربية بيروت 1981/1980 .
- 4 \_ أكرم يا ملكي، القانون الجوي، دراسة مقارنة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع 1998 .
- 5 \_ بن رقية بن يوسف، أهم النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري واجتهادات المحكمة العليا، الديوان الوطني للإشغال التربوية 2001.
- 6 \_ بومخيلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له في ظل القانون 2005، دار الكتب العلمية للطباعة والتوزيع 2008 .
- 7 \_ برهان محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، طبعة 2006 .
- 8 \_ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005 .
- 9 \_ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار هومة للنشر للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2009 .
- 10 \_ جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 .
- 11 \_ جلال وفاء محمدين، دروس في القانون البحري، الدار الجامعية 1989 .

- 12 \_ جواد كاظم جواد سميسم، دور المدة في عقد الإيجار، دراسة تحليلية مقارنة منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان 2011 .
- 13 \_ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية طبعة 2006 .
- 14 \_ حزيط محمد، حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية على ضوء آخر تعديل للقانون التجاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع 2010 .
- 15 \_ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2005 .
- 16 \_ حمدي باشا عمر، القضاء التجاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009 .
- 17 \_ حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، دار هومة، الجزائر، 2001 .
- 18 \_ حسين مبروك، الكامل في القانون التجاري، الطبعة الأولى، منشورات دحلب يناير 2000 .
- 19 \_ خليل احمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام ديوان المطبوعات الجامعية 2005 .
- 20 \_ ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، طبعة ثانية منقحة، الجزائر 2011 .
- 21 \_ ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية و تطبيقية من خلال الفقه واجتهادات المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 .
- 22 \_ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار منشأة المعارف الإسكندرية 1996 .
- 23 \_ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية . 1998-1997 .

- 24 \_ سمير جميل الفتلاوي، استغلال براءة الاختراع، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر 1984 .
- 25 \_ سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية، نصا وتعليقا وشرحا و تطبيقا، دار الهدى الطبعة الأولى 2001 .
- 26 \_ سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار دار المعارف، الاسكندرية 2000 .
- 27 \_ شادلي نور الدين، القانون التجاري، دار العلوم للنشر والتوزيع 2007.
- 28 \_ طالب حسين موسى، القانون الجوي الدولي، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع الأردن 2006 .
- 29 \_ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول والثاني، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان 2000 .
- 30 \_ عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2000 .
- 31 \_ عمار عمورة ، العقود والمحل التجاري ، دار الخلدونية، 2009 .
- 32 \_ عبد القادر الحسين المعير، قانون التجارة البحرية،مكتب الحلبي للنشر والتوزيع.
- 33 \_ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لأخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع 2006 .
- 34 \_ عبد الحميد ألقاربي، أحكام عقد الإيجار في تشريعاته المتعددة، منشأة المعارف الإسكندرية 2004
- 35 \_ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، 2003 .

- 36\_ فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري والحقوق الفكرية القسم الأول، المحل التجاري، عناصره، طبيعته القانونية والعمليات الواردة عليه، نشر وتوزيع ابن خلدون 2001 .
- 37 \_ فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، الحقوق الفكرية حقوق الملكية الصناعية والتجارية، حقوق الملكية الأدبية والفنية، ابن خلدون للنشر والتوزيع . 2006 .
- 38 \_ فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية - التاجر - الحرفي - الأنشطة التجارية المنظمة- السجل التجاري، دار خلدون 2003 .
- 39 \_ مقدم مبروك، المحل التجاري، دار هومة للنشر والتوزيع، طبعة 2009 .
- 40 \_ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية 2008 .
- 41 \_ محمد صبري السعد، شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات الشخصية والعينية القسم الأول، عقد الكفالة، الطبعة الأولى، الجزائر 1991، ص 13 .
- 42 \_ مصطفى كمال طه، أساسيات القانون البحري، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية 2006 .
- 43 \_ محمد السيد الفقي، القانون البحري، السفينة- أشخاص الملاحة البحرية- إيجار السفينة، النقل البحري، دار الجامعة الجديدة 2007 .
- 44 \_ محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع التأمين (الضمان) الإيجار، دراسة مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2001 .
- 45 \_ محمد سعد الصبري، الواضح في شرح القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقاً لأحكام التعديلات ومزودة بأحكام القضاء، دار هومة، عين ميله الجزائر طبعة 2009 .
- 46 \_ محمد السعدي صبري، شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات الشخصية والعينية، القسم الأول، عقد الكفالة، الطبعة الأولى، الجزائر 1991.

47\_ مصطفى محمد جمال، الموجز في عقد الإيجار، دار المعارف للنشر، الإسكندرية 1998.

48\_ نادية فضيل، النظام القانوني للمحل التجاري، دار هومة للنشر، 2011.

49\_ نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف الاسكندرية 2003.

50\_ نبيل أبو سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة طبعة 2000 .

51\_ هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، دار جسور للنشر والتوزيع جانفي 2010 .

52\_ هاني دويدار، قانون الطيران التجاري، دار الجامعة الجديدة للنشر 2002 .

## المقالات والمذكرات.

1\_ الطيب زروتي، حق البقاء وحق الاسترجاع للمحلات المعدة للسكن في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 33 رقم 03 1995 .

2\_ سناء شيخ، رقية أحمد داوود، العلاقات الإيجارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93، الملتقى الدولي، للترقية العقارية واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية قسم الحقوق، جامعة ورقلة.

3\_ محمد معمر قوادي، علاقة الإيجار في ظل المرسوم التشريعي 03/93، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2001 .

## المجلات القضائية

- . المجلة القضائية. العدد الثالث. سنة 1980 .
- . المجلة القضائية. العدد الأول. سنة 1985 .
- . المجلة القضائية. العدد الثالث. سنة 1989 .
- . المجلة القضائية. العدد الأول. سنة 1990 .
- . المجلة القضائية. العدد الثاني والثالث. سنة 1999.
- . المجلة القضائية. العدد الثاني. سنة 1993 .
- . المجلة القضائية. العدد الثاني. سنة 1995.
- . المجلة القضائية، إيجار السكنات والمحلات المهنية. عدد خاص. سنة 1997 .
- . المجلة القضائية. الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية. عدد خاص. 1999 .
- . المجلة القضائية. العدد الأول. سنة 2000 .
- . المجلة القضائية. العدد الثاني. سنة 2001 .

## Ouvrages

1 \_ f . Lemeunier. Fonds de commerce. Achat et vente. Location et gérance .encyclopédie .dalmas .

2 \_ Jean Bernard Blaise .droit des affaires commerçant.  
Concurrence. Distribution. 3<sup>eme</sup> édition .l.g.d.j 2002 .

3 \_ Philippe Malorie – laurent .aynesicours de droit civil . tome  
VIII . 12<sup>eme</sup> édition . paris 1998 .

4 \_ Pascal Puig .contrats spéciaux , hyper cours,cours, document  
exercice 2<sup>eme</sup> édition, dalloz. 1999 .

5 \_ Michaux Philippe, le leasing, mode de financement dans l'aviation  
civile, Revue Française de droit aérien n°3,doctrine, juillet –  
septembre 1977 .

## النصوص القانونية

### النصوص التشريعية

- 1 \_ المرسوم رقم 68- 88 المؤرخ في 23-04-1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 جريدة رسمية عدد 38 .
- 2 \_ الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 .
- 3 \_ الأمر رقم 76-94 المؤرخ في 23-10-1976 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية عدد 12 .
- 4 \_ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 49 .
- 5 \_ المرسوم التشريعي رقم 93-17 المؤرخ في 07-12-1993 المتعلق بحماية الاختراعات، جريدة رسمية عدد 81.
- 6 \_ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 14 .
- 7 \_ القانون رقم 98-06 المؤرخ في 27-06-1998 يتعلق بقانون الطيران المدني الجزائري، جريدة رسمية عدد 48.
- 8 \_ الأمر 98\_05 المؤرخ في 25 يونيو 1998 يعدل ويتم الامر 76-80 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن القانون البحري، جريدة رسمية عدد 47 .
- 9 \_ الأمر رقم 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد 02 .



10 \_ الأمر رقم 07-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 متعلق ببراءات الاختراع، جريدة رسمية عدد 44 .

11\_ القانون 02-05 المؤرخ في 06-02-2005 يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26-09-1975 والمتضمن القانون التجاري الجزائري، جريدة رسمية عدد 11 .

12 \_ الأمر رقم 02-05 المؤرخ في 27-02-2005 يعدل ويتمم رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري، جريدة رسمية عدد

13\_ القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل ويتمم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31.

14 \_ القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 يعدل ويتمم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08-06-1966، جريدة رسمية عدد 21 .

### النصوص التنظيمية

1 \_ المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية عدد 12.

2 \_ مرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12-11-1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، جريدة رسمية عدد 47.

3 \_ المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 يونيو 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، جريدة رسمية عدد 26.

4 \_ مرسوم تنفيذي رقم 94-69 المؤرخ 19-03-1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 17.

5 \_ المرسوم التنفيذي رقم 97-506 المؤرخ في 29-12-1997 يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير 1998، جريدة رسمية عدد 88.

6 \_ المرسوم التنفيذي رقم 507-97 المؤرخ في 29-12-1997 المتعلق بإيجار المساكن التابعة لأمالك دواوين الترقية والتسيير العقاري المستعملة لأغراض تجارية ومهنية، جريدة رسمية عدد 88.

7 \_ المرسوم التنفيذي رقم 43-98 المؤرخ في 01-02-1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، جريدة رسمية عدد 05 .

### القرارات

1 \_ القرار الوزاري مؤرخ في 27-04-1998 يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

2 \_ قرارا وزاري مؤرخ في 28-01-1998 المحدد لعناصر حساب القيمة الايجارية المرجعية للإيجار المطبق على المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

3 \_ القرار المؤرخ في 27 يناير 1998 المتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار .

## الفهرس

01.....	مقدمة.....
05.....	الفصل التمهيدي: أحكام عقد الإيجار.....
06.....	المبحث الأول: خصائص عقد الإيجار، أركانه وإثباته.....
06.....	المطلب الأول: خصائص عقد الإيجار وأركانه.....
06.....	الفرع الأول: خصائص عقد لإيجار.....
06.....	أولاً: عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين وعقد معاوضة.....
07.....	ثانياً: عقد الإيجار من عقود المدة.....
07.....	ثالثاً: عقد الإيجار يرد على الأشياء الغير القابلة للاستهلاك.....
08.....	رابعاً: عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية.....
08.....	الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار.....
08.....	أولاً: التراضي في عقد الإيجار.....
09 .....	1 - الحق في الإيجار.....
09.....	أ _ الإيجار الصادر من المالك.....
12.....	ب- الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن.....
14.....	ج _ الإيجار الصادر عن النائب.....
15.....	2- الحق في الاستئجار.....
16 .....	3- الأهلية في التعاقد.....
17.....	ثانياً: محل عقد الإيجار.....
17.....	1 _ الشيء المؤجر.....

18.....	2- المدة في عقد الإيجار.....
21.....	ثالثا: السبب .....
21.....	رابعا: الشكلية.....
22.....	المطلب الثاني: إثبات عقد الإيجار.....
22.....	الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار في القانون المدني.....
22.....	أولا: إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.....
23.....	ثانيا: إثبات عقد الإيجار المبرم في ظل المرسوم التشريعي 93-03.....
24.....	ثالثا: إثبات عقد الإيجار في ظل الأمر 07-05 .....
24.....	الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار في النصوص الخاصة.....
24.....	أولا: في القانون التجاري.....
25.....	ثانيا: إثبات إيجار أملاك دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI .....
26.....	المبحث الثاني: عقد الإيجار وفق تعديل القانون المدني 2007.....
26.....	المطلب الأول: حق البقاء في الأمكنة و حق الاسترجاع.....
26.....	الفرع الأول: حق البقاء في الأمكنة في الإيجارات المدنية.....
26.....	أولا: قبل تعديل القانون المدني .....
28.....	ثانيا: حق البقاء بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 .....
29.....	ثالثا: حق البقاء في ظل الأمر 05/07.....
30.....	الفرع الثاني: حق الاسترجاع في الإيجارات التجارية.....
32.....	المطلب الثاني: الشكلية في عقد الإيجار.....
32.....	الفرع الأول: الشكلية قبل التعديل.....

- أولاً: الشكلية في ظل القانون رقم 58/75 ..... 32
- ثانياً: الشكلية في ظل المرسوم التشريعي 03/93..... 32
- ثالثاً: الشكلية في ظل الأمر 05/07 ..... 34
- الفصل الأول: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق والالتزام بالمحافظة عليها..... 35
- المبحث الأول: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق..... 36
- المطلب الأول: الأحكام العامة لالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق..... 36
- الفرع الأول: مضمون الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق..... 36
- أولاً: الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو وفق ما أعدت له..... 37
- 1 \_ الالتزام باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق..... 37
- 2 \_ الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له..... 38
- ثانياً: التزام المستأجر بعدم ترك العين المؤجرة دون استعمال..... 40
- ثالثاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه..... 42
- الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة..... 44
- أولاً: الامتناع عن إحداث تغييرات في العين بدون إذن مكتوب من المؤجر..... 44
- ثانياً: التغييرات التي يجيزها القانون للمستأجر..... 48
- 1 \_ في التشريع الجزائري ..... 48
- 2 \_ في التشريع الفرنسي..... 50
- أ - التغيير الجزئي..... 51
- ب \_ التغيير الكلي أو التام..... 52

- ثالثاً: جزاء إحداهن تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر المكتوب.....52
- المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بالالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق.....54
- الفرع الأول: الالتزامات الخاصة للمستأجر في إيجار العقارات.....55
- أولاً: التزام المستأجر بالاستعمال الشخصي للعقار المؤجر.....55
- 1 - الالتزام بالاستعمال الشخصي في القانون المدني.....55
- 2 \_ الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في التشريعات الخاصة.....57
- أ \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي للمحلات السكنية.....58
- أ \_ 1 \_ المحلات السكنية في ظل المرسوم 76-147.....58
- أ \_ 2 \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي للأماكن الوطنية الخاصة.....59
- ب \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي للأراضي الزراعية المؤجرة.....60
- ب \_ 1 \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي للأراضي الزراعية في القانون 25/90.....60
- ب \_ 2 \_ الالتزام بالاستعمال الشخصي في قانون الإصلاح الزراعي المصري.....62
- ثانياً: التزام المستأجر بالأداء في حياته أكثر من مقدار معين في قانون الإصلاح الزراعي المصري.....62
- ثالثاً: التزام المستأجر باستعمال العقار المؤجر في ظل قانون إيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 المصري.....65
- 1 \_ التزام المستأجر بالأداء أكثر من مسكن واحد.....66
- 2 \_ التزام المستأجر الموظف المنقول بإخلاء المسكن المؤجر.....66
- الفرع الثاني: التزامات المستأجر في إيجار المنقولات.....67
- أولاً: التزام المرخص له باستثمار براءة الاختراع وفق ما هو مرخص به.....67

- 70.....ثانيا: التزام مستأجر السفينة بهيكلها بالملاحة البحرية والتجارية.....
- 71.....ثالثا: التزام المستأجر بالتسيير باحترام بنود العقد.....
- 73.....المبحث الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.....
- 73.....المطلب الأول: الأحكام العامة لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.....
- 74.....الفرع الأول: مضمون الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة.....
- 74.....أولا : درجة العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة.....
- 74.....1-العناية الواجبة في المحافظة على العين المؤجرة.....
- 76.....2 - العناية الواجبة في استعمال العين المؤجرة.....
- 78.....3 \_ مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه.....
- 80.....4 \_ جواز الاتفاق على تعديل التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة.....
- 81.....ثانيا: الالتزام بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله.....
- 85.....ثالثا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة.....
- 85.....1 \_ عبء إثبات الإخلال بالالتزام.....
- 87.....2 \_ الجزاء الموقع على المستأجر عند تحقق الإخلال بالتزام.....
- 89.....3 \_ متى يمكن للمؤجر الرجوع على المستأجر.....
- 90.....الفرع الثاني: قيام المستأجر بالترميمات.....
- 91.....أولا: الترميمات التأجيرية التي يجب على المستأجر القيام بها.....
- 94.....ثانيا: جزاء إخلاء المستأجر بالتزام إجراء الترميمات التأجيرية.....
- المطلب الثاني: الأحكام الخاصة لالتزامات المستأجر بالمحافظة على العين  
98.....المؤجرة.....

- الفرع الأول: التزامات المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة في إيجار العقارات....98
- أولاً: مسؤولية المستأجر عن حريق العقار المؤجر.....98
- 1 \_ المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر الواحد للعقار.....99
- أ \_ العناية المطلوبة في مسؤولية المستأجر من الهلاك بسبب الحريق.....99
- ب- نطاق تطبيق مسؤولية المستأجر عن الحريق.....100
- ج \_ هل يمكن للمستأجر تأمين مسؤوليته عن حريق العين المؤجرة.....102
- د \_ تعديل أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق.....103
- هـ \_ جزاء إخلال المستأجر بمسؤوليته عن حريق العقار.....104
- و \_ عبء إثبات السبب الأجنبي.....105
- 2 \_ المسؤولية عن الحريق عند تعدد المستأجرين في العقار الواحد.....108
- أ \_ مسؤولية المستأجرين عن العقار كل بنسبة الجزء الذي يشغله.....108
- ب \_ مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم في العقار  
المؤجر.....110
- ثانياً: التزام المستأجر بعدم التعرض للأشغال بموجب المرسوم 76-147.....112
- الفرع الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة في إيجار المنقولات.....114
- أولاً: التزام المستأجر المسير بالحفاظ على عنصر الاتصال بالعملاء.....114
- ثانياً: التزام مستأجر الطائرة بوضعها تحت تصرف الهيئة المختصة من أجل  
الصيانة.....116
- الفصل الثاني: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار والالتزام برد العين.....118
- المبحث الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار.....119
- المطلب الأول: مضمون الالتزام بدفع بدل الإيجار.....119



119.....	الفرع الأول: أركان الالتزام بدفع بدل الإيجار
119.....	أولاً: محل الالتزام بدفع الأجرة.....
124.....	1 _ تحديد أجرة السكنات و المحلات المهنية في ظل المرسوم رقم 147/76.....
127.....	2 _ تحديد بدل الإيجار في قانون إيجار الأماكن المصري.....
131.....	3 _ تحديد الأجرة في إيجار السفن.....
132.....	4 _ تقدير بدل الإيجار في الإيجارات التجارية.....
134.....	ثانياً _ الدائن بالأجرة.....
135.....	1 _ حوالة الحق.....
136.....	2 _ حجز ما للمدين لدى الغير.....
138.....	ثالثاً: المدين بالأجرة.....
140.....	الفرع الثاني: تنفيذ الالتزام بدفع بدل الإيجار.....
140.....	أولاً: زمن و مكان الوفاء بالأجرة.....
140.....	1 _ زمان الوفاء بالأجرة.....
144.....	2 _ مكان دفع بدل الإيجار.....
146.....	ثانياً: طريقة دفع الأجرة و إثبات و الوفاء بها.....
146.....	1 _ طريقة دفع الأجرة.....
147.....	2 - إثبات دفع بدل الإيجار.....
150.....	ثالثاً: تقادم دين الأجرة.....
151.....	المطلب الثاني: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة وجزاء الإخلال بالالتزام.....
151.....	الفرع الأول: الضمانات المعطاة للمؤجر للوفاء بالأجرة.....

- أولاً: امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة و حقه في حبسها.....152
- 1 \_ امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة.....152
- 2 \_ حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة.....155
- ثانياً: توقيع الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة.....157
- ثالثاً: الضمانات الاتفاقية ( الكفالة ).....158
- الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه دفع بدل الإيجار ..... 159
- أولاً: الجزاءات التي قررتها القواعد العامة.....159
- 1 \_ التنفيذ العيني.....159
- 2 \_ الفسخ ..... 161
- 3 \_ المطالبة بالتعويض ..... 163
- ثانياً: الجزاءات التي قررتها النصوص الخاصة.....164
- 1 \_ جزاء إخلال المستأجر بدفع أجرة السكنات و المحلات المهنية.....164
- 2 \_ الجزاء الموقع على مستأجر السفينة ..... 165
- 3 \_ جزاء الإخلال بالالتزام في الإيجارات التجارية ..... 166
- ثالثاً: حالات عدم استحقاق الأجرة ..... 167
- 1 \_ سقوط الحق في الأجرة في إيجار الأراضي الزراعية.....167
- 2 \_ الإعفاء من الأجرة في إيجار السفن ..... 168
- المبحث الثاني: الالتزام برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار.....171
- المطلب الأول: التزام المستأجر برد العين المؤجرة ..... 171
- الفرع الأول: نطاق التزام المستأجر برد العين المؤجرة ..... 171

- أولاً: محل الالتزام برد العين المؤجرة ..... 171.....
- ثانياً: مكان، زمان وكيفية رد العين المؤجرة..... 172.....
- 1\_ مكان الرد..... 172.....
- 2\_ زمان الرد..... 173.....
- 3\_ طريقة الرد..... 175.....
- 4\_ نفقات رد العين المؤجرة..... 176.....
- ثالثاً: الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة..... 177.....
- 1\_ في التقنين الفرنسي..... 177.....
- 2\_ في التقنين المصري..... 177.....
- الفرع الثاني: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه، وحقه في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة و مصير ما زاده فيها..... 181.....
- أولاً: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة ..... 181.....
- 1\_ التنفيذ العيني..... 181.....
- 2\_ المطالبة بالتعويض..... 182.....
- ثانياً: حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة..... 184.....
- 1\_ المصاريف الضرورية..... 185.....
- 2\_ المصروفات الكمالية..... 185.....
- 3\_ المصروفات النافعة..... 185.....
- ثالثاً: مصير ما زاد في العين المؤجرة في التشريعين المصري والفرنسي..... 187.....
- 1\_ مصير البناء أو الغراس أو التحسينات التي استحدثها المستأجر بعلم المؤجر... 187.....

2	_ مصير البناء أو الغراس أو التحسينات التي استحدثتها المستأجر دون علم المؤجر أو
188	رغم معارضته.....
189	المطلب الثاني: الالتزامات الثانوية للمستأجر.....
189	الفرع الأول: التزامات المستأجر الخاصة في إيجار العقارات.....
189	أولاً: التزامات المستأجر في الإيجارات الطويلة المدى.....
190	ثانياً: التزامات المستأجر في الإيجار الفندقي.....
191	ثالثاً: الالتزامات الثانوية للمستأجر.....
191	1 _ مصروفات العقد.....
191	2 _ الالتزام بتسليم العين المؤجرة.....
192	3 _ التزام المستأجر بدفع الضرائب.....
193	الفرع الثاني: الالتزامات الخاصة في إيجار المنقولات.....
193	أولاً: التزام المستأجر بالشحن والتفريغ في إيجار السفينة على أساس الرحلة.....
197	ثانياً: التزامات المستأجر الخاصة في إيجار المحل التجاري.....
200	ثالثاً: التزامات المستأجر الخاصة في إيجار الطائرات والسيارات.....
200	1 _ التزامات مستأجر الطائرة.....
201	2 _ التزامات مستأجر السيارة.....
203	الخاتمة.....
206	قائمة المراجع.....
212	النصوص القانونية.....
215	الفهرس.....

## المخلص

بالنظر للأهمية والدور الفعال لعقد الايجار فقد حضي باهتمام مختلف التشريعات لخطورة ما يترتب عليه من آثار تتعلق بالأمن الاقتصادي والاجتماعي خاصة بتنوع وتشعب محله سواء كان عقارا بتعقيدات محله، أو منقولا لما أصبح يحضاه به هذا الاخير من أهمية بالغة بفضل التطور العلمي والتكنولوجي.

يلزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق حسب المادة 491 من القانون المدني الجزائري، والالتزام بالمحافظة عليها ببديل عناية الرجل العادي وفق المادة 493 ويلتزم بدفع بدل انتفاعه بالعين المؤجرة حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد ويلتزم المستأجر برد العين عند نهاية مدة الايجار المتفق عليها بالإضافة الى الالتزامات الخاصة التي جاءت بها النصوص الخاصة بما يتفق وطبيعة العين المؤجرة .

ومتى أخل المستأجر بهذه الالتزامات يلزم بتنفيذه عينا أو فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض في الحالتين.

### الكلمات الافتتاحية:

عقد الإيجار؛ المستأجر؛ الالتزامات؛ المنقولات؛ العقارات؛ المحل التجاري؛ السكنات والمحلات المهنية؛ الفسخ؛ التنفيذ العيني؛ العين المؤجرة؛ المالك.

نوقشت يوم 02 أكتوبر 2013