

مقياس الإيجارات العقارية

موجه لطلبة السنة الأولى ماستر

تخصص قانون توثيق

من إعداد الأستاذة : حمود مليسا

تمهيد:

لقد عرف عقد الإيجار في القانون الجزائري تطورات ملحوظة و ذلك من خلال التعديلات التي طرأت على النصوص القانونية التي تنظمه، و ذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 و الذي كان يعتبر تمهيدا لتعديل القانون المدني في شقه المتعلق بالإيجارات لسنة 2007 و قد قام المشرع بتعديلات جوهرية فيما يتعلق بعقد الإيجار نظرا لخطورة هذا العقد ، و حتى يخلق نوع من التوازن بين التزامات كل من المؤجر و المستأجر.

مفهوم عقد الإيجار: بالرجوع الى القانون المدني فعقد الإيجار لا يختلف عن سائر العقود الأخرى (البيع - الوكالة - الكفالة ..) جاء تعريفه في المادة 467 ق.م.ج بنصها على أن : <<الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم ، و يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر>>.

إنطلاقا من هذه المادة نستنتج أن عقد الإيجار هو عقد يتم بين المؤجر و المستأجر لقاء بدل (أجرة) معينة للإنتفاع بالعين المؤجرة. من خلال هذا التعريف نستخلص أهم خصائص عقد الإيجار.

خصائص عقد الإيجار :

- **وجوب كتابة العقد :** إذ يجب أن يفرغ العقد في قالب رسمي و إلا كان باطلا إذا كانت مدة عقد الإيجار تفوق 10 سنوات كان لزوما اشهار العقد بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا.
- **عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين :** إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة، و يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار.
- **عقد الإيجار من العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء :** وبالتالي يعتبر من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف فيقتصر على إسناد التزامات شخصية.
- **عقد الإيجار عقد زمني :** حيث حمل المشرع قيام الإيجار مرتبط بالمدة الزمنية التي يتم فيها استغلال العين المؤجرة و في حالة عدم تحديد المدة كان العقد باطلا بطلانا مطلقا.
- **عقد الإيجار من عقود المعاوضة :** عقد الإيجار ليس من العقود التبرعية، فهو يتفق مع عقد البيع، إذا أن المؤجر يقوم بمنح العين المؤجرة للمستأجر من أجل الإنتفاع بها مقابل بدل إيجار ، فإن لم

يسلم المؤجر بدل الإيجار يكون هذا أمام عقد العارية (الإعارة) و الذي يعتبر من العقود التبرعية مالم يتفق على خلاف ذلك.

و لكن بالرجوع لنص المادة 467 ق.م/2 فإننا نستنتج أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة، و البديل اما يكون نقداً أو بتقديم شيء آخر (خدمة) و هنا إختلف عن عقد البيع الذي يجب أن يكون الثمن نقدي و إلا كان بصدد عقد مقايضة.

ركن الرضى: و هو تطابق إرادة المؤجر و المستأجر لإحداث أثر قانوني بإنشاء إلتزام ، و عليه يجب أن يكون الرضى سليماً أي خلو إرادة الطرفين من أي عيب يعيها من غلط أو تدليس أو إكراه أو إستغلال ، فإذا شاب رضى أي من المتعاقدين عيب من هذه العيوب كان العقد قابلاً للإبطال لصالحه .
و تجدر الإشارة أن الاشخاص الذين لهم حق الإيجار هم :

- مالك العين المؤجرة (من يملك حق التصرف = يملك حق الإرادة).
- المالك على الشيوخ ، و إذا تمت القسمة ينفذ الإيجار في حق من انتقلت له الملكية .
- مشتري العقار قبل اجراءات الشهر يستطيع تأجيله إذا كان في حوزته .
- الاشخاص الذين لهم حق القيام بأعمال الإدارة يجوز لهم إبرام عقد إيجار لمدة لا تتجاوز 3 سنوات (م 468 ق.م) و يتعلق الأمر بالولي و الوصي و الوكيل وكالة عامة ، المتصرف القضائي (المحجوز عليه ليس مقيد لمدة 3 سنوات م 731 ق.إ.م).
- المنتفع : (حق الإنتفاع يتفرع عن حق الملكية) : للمنتفع سلطة الإستعمال و الإستغلال بتأجير العين ، على أن ينتهي الإيجار بقوة القانون بانقضاء الإنتفاع (م 469 ق.م) .

سؤال: هل يجوز لصاحب حق الإستعمال و حق السكن أن يعقد إيجاراً ؟

جواب: نصت المادة 469 مكرر صراحة على أنه لا يجوز لصاحب حق الإستعمال و حق السكن أن يعقد إيجاراً مالم ينص العقد المنشأ لحقه صراحة على ذلك.

- المستأجر يجوز له تأجير العين المؤجرة و لدينا في هذه النقطة حالتين :
← الإيجار من الباطن : قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة الى شخص آخر (مستأجر فرعي) بعد الحصول على اذن كتابي من المؤجر ، فالعلاقة بين المؤجر و المستأجر الفرعي تعني إيجار من الباطن على الا تزيد المدة عن مدة الإيجار الاصيلي.

← التنازل عن الإيجار : هنا يقوم المستأجر بالتنازل لشخص آخر عن الإيجار يسمى التنازل عنه ، بموافقة المؤجر .

أجاز المشرع هذه العملية لكن جعل كل من المستأجر المتنازل و المستأجر الجديد المتنازل له متضامنين في دفع الاجرة .

- الدائن المرتهن في الرهن الحيازي ، مادام المال المرهون في حيازته ، إذا يجوز له تأجيره لإستيفاء الدين.

- **الفضولي (إيجار ملك الغير) :** و هو شخص متفضل و ليس متطفل ، فالقانون يمنع التدخل في شؤون الآخرين و لكن إذا كان هناك شأن عاجل يجوز أن يتدخل شخص اسمه الفضولي لمساعدة الأشخاص مقابل تعويضه في حال تكبده لخسائر أو مصاريف.

فإذا قام الفضولي بتأجير ملك الغير يعتبر هذا الإيجار صحيحا ما لم يتعرض المالك للمستأجر ، فيكون أمام المستأجر طلب فسخ العقد و التعويض ، أو ضمان عدم التعرض و الاستحقاق على أن يرج المالك بالتعويض على المؤجر (الفضولي) .

ركن المحل : محل العقد الإيجار هو العين المؤجرة و بدل الإيجار .

- **العين المؤجرة (المنفعة) :** يجب أن يمكن المؤجر المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة عن طريق تسليمها له ، اذ يجب أن تكون موجودة وقت إبرام العقد أو قابلة للوجود على أن يكون تاريخ سريان عقد الإيجار من تاريخ اتمام البناء.

- يجب أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة للتعين : حيث يجب أن توصف العين المؤجرة وصفا كافيا ، و يلحق بعقد الإيجار محضر أو بيان وصفي يبين بأن العين المؤجرة قد استلمت في حالة حسنة وصالحة للاستعمال (م 476 ق.م) و ذلك بعد زيارة و معاينة الأماكن وجاهيا فإذا لم يتم ارفاق المحضر فانه يفترض أن المستأجر قد استلمها في حالة سليمة.

- يجب أن يكون الشيء المؤجر صالح للتعامل فيه (المشروعية) : فالمشروعية تتوافر جميع أنواع محلات العقود دون استثناء سواء بحكم طبيعة العقد أو بحكم العامل فيه ذ لا يمكننا تأجير شيء منافي للنظام العام أو تأجير ملك الدولة ، فيجب أن يكون الشيء المؤجر صالح للتعامل فيه أي مشروع إما بطبيعته أو بحكم التعامل فيه.

- أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك : تقسم الأشياء في القانون المدني الى أشياء إستهلاكية و أشياء إستعمالية ، فالشيء الإستهلاكي هو الذي يهلك من أول إستعمال (أطعمة مأكولات....) أما الشيء الإستعمالي فلا يهلك من أول استعمال ، و بما أن الإيجار عقد

زمني فهل يعقل أن يرد على شيء استهلاكي؟ طبعاً لا، فعقد الإيجار من عقود الأمانة يجب رد العين المؤجرة عند نهاية العقد.

محل عقد الإيجار هو العين المؤجرة التي بالمنفعة إضافة إلى بدل الإيجار (الاقساط الإيجارية).

• **بدل الإيجار** : هو مقابل الإيجار الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر لقاء الإنتفاع بالعين المؤجرة والذي ينبغي أن يكون محددًا في عقد الإيجار.

يكون إما نقداً أو بتقديم عمل طبقاً للمادة (467 ق.م.).

• وفيما يتعلق ببطل الإيجار فقد ترك المشرع أمر تحديده لحرية الطرفين و هنا نلاحظ زيادة مبدأ سلطان الإرادة بالرغم من كل هذه النصوص القانونية و التعديلات في أحكام عقد الإيجار ، بقيت هناك مساحة لحرية الطرفين في التعاقد.

و عليه يجب على الطرفين تحديد بدل الإيجار بكل حرية (مبلغ كامل ، أقساط شهرية..) في العقد و إلا اعتبر العقد باطلاً بطلانا مطلقاً بموجب المادة 467 ق.م.ج .

• **ركن السبب** : هو الإلتزام بتسليم العين المؤجرة و تمكين المستأجر من الإنتفاع بها ، و الإلتزام هذا الأخير بدفع بدل الإيجار و هو ما يعرف بالسبب الظاهر أو السبب المباشر (أنظر القواعد العامة) **المدة** : تعتبر من أركان عقد الإيجار و عناصره الجوهرية ، و تحدد بكل حرية إلا ما إستثنته المادة 468 ق.م (لا تفوق 3 سنوات)، تسري مدة الإيجار من التاريخ المتفق عليه في العقد ، فإذا لم تحدد فمن تاريخ إبرام العقد.

الشكل : الأصل في إبرام العقود هو الرضائية و من بينها عقد الإيجار الذي كان يتم بطريقة رضائية، (الكتابة وسيلة و ليست ركن) لكن المشرع الجزائري أدخل عليه تعديلات جوهرية بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، و الذي يعتبر بداية إضفاء الشكلية على العقود الإيجارية ، حيث نصت المادة 21 منه على أن عقد الإيجار لا بد أن يكون وفق النموذج المجدد بموجب المرسوم رقم 69/94 المتعلق بالمصادقة على نموذج عقد الإيجار ، فاشتراط أن يحرر النموذج كتابياً و بتاريخ مسمى.

فكانت هذه المادة هي انطلاقة الشكلية في عقد الإيجار المدني ، و بقي الحال على ما هو عليه إلى غاية صدور تعديل القانون المدني لسنة 2007 إذ تم تعديل أغلب النصوص المتعلقة بالإيجار كما تم الغاء أغلبها و تم تعزيز الشكلية في المادة 467 مكرر و التي جاء فيها >> ينقذ الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلاً <<.

لكن ما يعاب على المشرع أنه لم يوضح لنا هل هي الكتابة الرسمية ام العرفية ، أكيد أن المشرع يقصد الكتابة الرسمية لكن كان لزوما عليه تحديدا المصطلحات تحديدا دقيقا ، إذا فالشكلية الرسمية مطلوبة في عقد الإيجار سواء كان واردا على العقارات أو المنقولات.

-إذا كانت مدة عقد إيجار عقار لمدة تزيد عن 12 سنة فإنه يجب إشهار العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، من اجل نفاذ عقد الإيجار (م 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي في العام و تأسيس السجل العقاري).

ملاحظة 1 :

المادة 474 ق.م قبل إلغائها لم تكن تعتبر المدة شيء جوهري في العقد اذ يمكن ان ينعقد الإيجار دون تحديد المدة فورا على أن تحدد لاحقا أو تكون لمدة غير محددة....

لكن و بمجرد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 قام بإستيعاد تطبيق المادة 474 ق.م و نص على ضرورة تحديد المدة و في تعديل ق.م لسنة 2007 تم الغاء المادة 474 ق.م نهائيا و تبني المادة 469 مكرر 1 و التي جاء فيها >> ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء.<<.

• كما ألغى المشرع أيضا التنبيه بالإخلاء حيث كان سابقا في مصلحة المستأجر أما الآن فاصبح في مصلحة المؤجر .

• كما أن المادة 469 مكرر 01 أصبحت لا تأخذ بالتجديد الضمني و تم الغاء المادة 509 ق.م. (م 509 ق.م سابقا كانت تنص على أنه في حال تم الإستأجار لمدة عامين و إنتهت المدة و بقي المستأجر في العين المؤجرة دون معارضة المؤجر فهذا يعتبر من قبيل التجديد الضمني).

في السابق كان المستأجر بعد إنتهاء مدة الإيجار (5 سنوات) له حق البقاء في العين المؤجرة و له حق المطالبة بالتعويض أيضا (أزمة خانقة في السكن و القانون لمصلحة المستأجر) .
بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 ألغى حق البقاء بالنسبة للبنائيات الجديدة فقط الي أنجزت أو جزء منها.

و بمجرد صدور تعديل 2007 تم الغاء حق البقاء في كل محلات الإيجار سواء جديدة ام لا ؟ ألغى نهائيا التجديد الضمني .

أصبح المشرع يرجح مصلحة المؤجر على المستأجر (محاولة للموازنة بينهما) .

كما سبق القول فالقانون يسري بأثر فوري من يوم صدوره و عليه :

المادة 507 مكرر جاء فيها : >> تبقى الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية (عقود الإيجار المبرمة قبل 2007 لأصحابها الحق في التمسك بحق البقاء في الامكنة أو التعويضات...) غير أن الاشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون و الذين لهم الحق في ابقاء في الامكنة المعدة للسكن ، وفقا للتشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق الى حين وفاتهم .
لا يستفيد من هذا الحق الورثة و لا الأشخاص الذين يعيشون معهم <<.
للأشخاص الذين يبلغ سنهم 60 سنة لهم حق البقاء لكن ممن تقرر حق الإيجار لصالحه فحتى لو كان معه ذوي الحقوق و شبه 60 سنة لا يطبق عليه الاستثناء
التعديلات التي جاء بها المشرع : من حيث الشكل / من حيث المدة / من حيث البقاء / حق الإيجار من الباطن / التنبيه بالاخلاء.

آثار الإيجار

(أحكام الإيجار) القانون 05/07 مؤرخ في 13 ماي 2007 ج.ر. 31 ص 4)

تتمثل في التزامات تقع على عاتق المؤجر و المستأجر

1- إلتزامات المؤجر : يقع على عاتق المؤجر ما يلي :

الإلتزام بتسليم العين المؤجرة : حتى يستطيع المستأجر الإنتفاع بالعين المؤجرة المتفق عليها دون زيادة

أو نقصان ، لابد على المؤجر أن يلتزم بتسليمها له مع ملحقاتها (مستلزماتها) (حديقة،ممر،حق

الإرتفاق،تصريف المياه...) و التي لا يستطيع الانتقال بها دون هذه الملحقات (ليس الكماليات) ، و في

حالة حسنة تصلح للانتفاع ، فإذا كانت تحتاج لترميمات أو إصلاحات فان المؤجر ملزم بالقيام بها قبل

التسليم.

فالمشرع هنا فرق بين الترميمات [الضرورية / التأجيرية] (وهي الترميمات التي إذا لم يتم بها المؤجر

تهلك العين المؤجرة).

• كما سبق الإشارة اليه فالمشرع الجزائري من خلال تعديل 2007 اشترط معاينة الأماكن وجاهيا ، اذ

لا يكفي العلم و تعيين العين المؤجرة ، لكن لابد من التواجد و الحضور و مشاهدتها وجاهيا بحضور

طرفي العقد (المؤجر و المستأجر) و يحرر محضر وصفي يبين حالة العين المؤجرة و أوصافها و

محتوياتها ، فإذا لم يحرر المحضر فهي قرينة على أنها اسلمت العين المؤجرة في حالة حسنة (لكن

من المستحسن بعد معاينة الأماكن تحرير المحضر حتى تحفظ الحقوق لكلا الطرفين).

• فإذا أخل المؤجر بالتزام التسليم فهذا يعني أنه لا يوجد عقد إيجار لأن هذا الأخير ينعقد إذا تم الانتفاع بالعين المؤجرة .

• فإذا قام المؤجر بتسليم العين المؤجرة لكنها غير صالحة للاستعمال، هنا يحق للمستأجر طلب فسخ الإيجار، أو طلب انقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الإستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا إقتضى الأمر ذلك (م 477 ق.م.ج)

• ملاحظة :

س/ ما هو الفرق بين الإلتزام بالتسليم في البيع و الإلتزام بالتسليم في الإيجار ؟
ج/ عند تسليم البائع الشيء المبيع للمشتري هو إلتزام تبعية تابع لإلتزام نقل الملكية.
أما في الإيجار فإن إلتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر هو إلتزام مستقل لا يتبع أي إلتزام فهو إلتزام أصلي.

• وهذه التفرقة مهمة جدا في تحمل تبعات الهلاك (المسؤولية) ففي البيع لو هلك المبيع قبل وقت التسليم فإن تبعات الهلاك يتحملها البائع (تقع على عاتقه)

• لكن في الإيجار إذا هلكت العين المؤجرة قبل التسليم فان تبعات الهلاك تقع عاتق المؤجر ليس باعتباره مدين بالتسليم كالبائع، لكن باعتباره مالك للعين المؤجرة .

• إذا هلكت العين محل الإيجار بسبب القوة القاهرة يفسخ العقد بقوة القانون و يسترجع المستأجر بدل الإيجار الذي دفعه (تسبيق)، أما إذا كان الهلاك جزئي فالمستأجر أن يطلب إما الفسخ أو انقاص بدل الإيجار ...

• الإلتزام بالصيانة : طبقا للمادة 479 ق.م.ج و التي جاء فيها : <<يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر .

• و يتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تحصيل و أعمال تنظيف الآبار و كما يتعين عليه صيانة و تفريغ المراحيض و قنوات صرف المياه ، يتحمل المؤجر الرسوم و الضرائب و غيرها من التكاليف المستقلة للعين المؤجرة>>.

• من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع قد ميز بين نوعين من الترميمات، لدينا الترميمات الضرورية و التي من شأنها أن تحفظ العين المؤجرة من الهلاك (ترميم السقف، جدار قابل للسقوط ، الأرضية المهتزة ...) و في حال تقاعس المؤجر بعد اعداره فالمستأجر حق طلب فسخ العقد أو انقاص بدل

الإيجار مع التعويض و إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المؤجر.

هنا تبرز لنا أهمية المحضر الوصفي الذي يحرر أثناء المعاينة الوجيهة للعين المؤجرة و الذي تفرغ فيه حالة العين المؤجرة لتحديد هل هذه الترميمات تعوض ارجاع العين المؤجرة الى ما كانت عليه اثناء إبرام عقد الإيجار ام أنها ترميمات كمالية و حتى لا يتهم كذلك المستأجر بأنه هو من قام بتدمير العين المؤجرة.

- أما الترميمات التأجيرية (الكالمية) فيتحملها المستأجر (الديكور...).
- كما لزم المشرع أيضا المؤجر بتأمين العين المؤجرة ضد الكوارث الطبيعية.
- **الإلتزام بضمان التعرض :** التعرض إما يكون شخصي (مادي) أو قانوني ، فإذا قام المؤجر بتأجير المسكن فيجب عليه أن يلتزم بعدم التعرض للمستأجر سواء تعرض شخصي مثلا بالقيام بأعمال بناء تسد الممر أو تحجب النور على المستأجر ، أو تعرض قانوني بتأجير المسكن و من ثن محاولة الغاء العقد (التعرض القانوني يكون دائما في ادعاء حق أمام القضاء) إذا فأنا أضمن هذين التعرضين الصادرين مني و كذا أضمن حتى التعرض الصادر من التابع لي و كذا أضمن التعرض القانوني فقط الصادر من الغير (يدعي حق أمام القضاء) (م 487 ق.م التعرض المادي لا يضمه المؤجر)
- في حال التعرض المادي من من الغير فالمادة 487 ق.م قد منحت للمستأجر دفع الضرر عن نفسه و بإسمه و لحسابه و ليس باسم المؤجر على عكس التعرض القانوني ، فالغير هنا ينافسه على الحيابة و ليس الملكية إذا فالمستأجر له حق ممارسة دعاوى الحيابة.
- دعوى منع التعرض للحيابة
- دعوى وقف الأعمال الجديدة كما يمكنه إخبار المؤجر للتكفل بالموضوع
- دعوى الإستحقاق

أمثلة عن التعرض القانوني من طرف الغير :

- في حال تعدد المستأجرين لعين واحدة، فالأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، و إذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن.
- يجوز للمستأجر حسن النية ، إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض (م 485 ق.م.ج).
- ففي هذه الحالة فالمستأجرين الباقيين يتعرضون للمستأجر الأول و يعيقون إنتفاعه.

• كذلك نجد تعرض صادر من السلطات الادارية م 486 ق.م فإذا ترتب على عمل قامت به السلطات الادارية نقص كبير في الإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو انقاص ثمنه و له أن يطلب التعويض شرط أن يكون عمل السلطة الادارية قد صدر بسبب كون المؤجر مسؤولا عنه مثال : العين المؤجرة أرض و تمنعك السلطات الإدارية من الزراعة أو شق طريق، إذا كان غير مسؤول فلا تعويض وهذه القاعدة ليست من النظام العام و يمكن الإتفاق على مخالفتها أي الإتفاق على أن المستأجر لا يطالب بضمان التعرض.

• **الإلتزام بضمان العيوب الخفية** : يجب أن يكون العيب خفيا و يؤثر على الإنتفاع بالعين المؤجرة و يعيقه و قبل إبرام عقد الإيجار . فإذا كان بعد العقد و الإنتفاع بها فهذا تلف و ليس عيبا و جب ترميمه.

حيث يترتب على المؤجر بتبديل العين المؤجرة و انقاص الاجرة أو التعويض (تسرب المياه من الاسطح بعد سقوط المطر)، فإذا كان العيب بسيطا و لا يؤثر على الإنتفاع فلا يضمنه المؤجر .

2/ الإلتزامات المستأجر : يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار و الذي يكون إما مبلغ نقدي أو تقديم عمل و بدفع بدل الإيجار حسبما اتفق عليه في العقد و في الأجل المحددة (شهريا - كل سنة - تسبيق - دون تسبيق ...)

• في حال نشوب نزاع بين المؤجر و المستأجر حول دفع بدل الإيجار من عدمه فالمادة 499 ق.م تنص على أن الوفاء بالقسط الاخير يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة إذا لم يدفع المستأجر بدل الإيجار .

• يجب على المستأجر ايضا أن يلتزم باستعمال العين المؤجرة وفق الغرض المحدد لها (إذا إستأجر بيتا للسكن فلا يمكنه استعماله لغرض تجاري ...) (م 491 ق.م.ج).

• و في حال رغبة المستأجر احداث تغييرات أو تحسينات على العين المؤجرة فيجب عليه أن يستأذن المؤجر أولا .

• يلتزم المستأجر أيضا بالمحافظة على العين المؤجرة فعقد الإيجار من عقود الأمانة، و لذلك و جب عليه المحافظة على العين المؤجرة طوال مدة الإيجار من أي تلف، و القيام بالترميمات اللازمة و اخبار المؤجر بأي طارئ (المحافظة عليها و بذل عناية الشخص العادي في هذا الصدد) (م 495 ق.م.ج).

• **حالة خاصة :**

(م496 ق.م.ج) إذا وقع حريق بالعين المؤجرة فالمستأجر مسؤول عنه الا إذا أثبت أن السبب أجنبي (القوة القاهرة ، خطأ المؤجر أو الغير) (المسؤولية عن الحريق مسؤولية مفترضة تقوم على خطأ واجب الإثبات أو خطأ مفترض).

أما إذا تعدد المستأجرون و حدث حريق فكلهم مسؤولون أمام المؤجر و كل منهم سيسأل عن الجزء الذي يسكنه.

• يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة و ملحقاتها كما إستلمها (م 503 ق.م.ج) و يجب إعداد ملحق وصفي أيضا لحالة العين المؤجرة عند ردها، فان لم يتم تحريره فانه يفترض أن المؤجر قد تسلمها في حالة حسنة.

فإذا أحل المستأجر بهذا الإلتزام فهنا نكون أمام جريمة خيانة الأمانة (عقد الإيجار من عقود الأمانة) لهذا السبب فان عقود الإيجار تستهوي الكثير من البنوك اذ تقوم بتمويل مشاريع بصيغة البيع بالإيجار أكثر من البيع بالتقسيط ، فإذا بدد الشخص الأصل المؤجر يتعرض للعقوبة بجريمة خيانة الأمانة.