

محاضرات في مادة العقود المدنية

لطلبة الأولى ماستر تخصص قانون خاص

الفصل الأول: العقود الواردة على الانتفاع بالشيء في القانون المدني الجزائري

عقد الإيجار (نموذج)

د/بوفامة سميرة

الدرس الأول:

أولاً: تعريف عقد الإيجار :

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 ق/م المعدلة بالقانون 07-05 بتاريخ 2007/05/13 على أنه: "عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم." ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل ويستفاد من هذا التعريف أن عناصر الإيجار هي التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة. و يلاحظ أن هذا التعريف من التجديدات التي جاء بها المشرع في القانون 07-05 بحيث تم تعديل المادة القديمة التي كانت تنص على أنه: "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر".

حيث كانت هذه المادة تهتم بانعقاد عقد الإيجار إضافة إلى أنها جمعت بين التعريف وحق البقاء للزوجة المطلقة الحاضرة. ويلاحظ أيضا أن هذه المادة المعدلة ما كان ينصب موضوعها على السكنات أو الأماكن المعدة للسكن. بحيث أن عقد الإيجار ينصب على عدة مواضيع أو محلات مثلا السكنات والأراضي الفلاحية والمحلات المخصصة للمهن.

ونجد أن المادة الجديدة جعلت من الالتزام بالتمكين من الانتفاع شرطا أساسيا بحيث يعتبر التزام ايجابي ومن باب أولى، فيجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة لتمكين المستأجر من الانتفاع بها

ثانيا/خصائص عقد الإيجار.

1. عقد الإيجار هو عقد شكلي: وهو التعديل الأساسي الذي جاء به القانون 05/07 حيث تنص المادة 467 مكرر: ينعد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا .
2. عقد الإيجار من عقود المعاوضة: حيث يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلا لما يعطيه.
3. عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين: فالمؤجر يلتزم من تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة والمستأجر يلتزم بدفع الأجرة. 4. عقد الإيجار عقد من عقود المدة: فالزمن عنصر جوهري فيه، لأن الانتفاع يبرر بمرور الوقت، وهو يختلف عن العقود الفورية التي لا يلعب فيها الزمن دورا جوهريا، لأن الأجرة تحسب على أساس مدة الانتفاع. 5. عقد الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء: وهو يشبه عقد العارية ويختلف عن عقد البيع والمقايضة والهبة والشركة والقرض، إذ هي عقود واردة على الملكية. 6. عقد الإيجار يقتصر على إنشاء التزامات شخصية: فهو لا ينشأ حقا عينيا للمستأجر على العين المؤجرة، ويترتب على ذلك اعتبار الإيجار من أعمال الإدارة كقاعدة عامة وليس من أعمال التصرف.

الدرس الثاني:

ثالثا/أركان عقد الإيجار.

يتحقق التراضي في عقد الإيجار كما هو الحال في سائر العقود الرضائية وذلك بارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقه، ويشترط أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، وهي: طبيعة العقد، طبيعة العين المؤجرة، والأجرة وكذلك مدة الانتفاع. ولا ننسى أن التعبير الإرادي يتم كتابة . يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله أهلية طرفي العقد وذلك بإتمام 19 سنة كاملة في القانون الجزائري. فإذا كان أحد الطرفين عديم التمييز أي أقل من 13 سنة أو من في حكمه كالمعتوه والمجنون كان العقد باطلا بطلانا مطلق. وأما إذا كان أحد الطرفين مميزا وهو من أكمل 13 سنة كاملة أو من كان في حكمه كالسفيه وذا الغفلة فان العقد يكون موقوفا على إجازة الولي أو الوصي في الحدود التي يجوز فيها لهما التصرف أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهليته وذلك لأن الإيجار بين التصرفات الدائرة بين النفع والضرر. ولكن هل يجوز للولي أو الوصي إيجار شيء مملوك لعديم الأهلية أو ناقصها أو للمحجور عليه؟

يجب أن تشير إلى أنه إذا كانت أعماله من أعمال الإدارة وهذا هو الوضع العام، فيجوز له ذلك بشرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار 3 سنوات (م.468 ق.م.). إلا أن هذه القاعدة يمكن أن لا تطبق وبالتالي يجوز تجاوز المدة إذا كان النص القانوني ينص على خلاف ذلك .

ويقصد من عقد الإيجار العملية القانونية المراد تحقيقها منه، وتتجسد هذه العملية في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل بدل الإيجار أو الأجرة، إذ يقوم على عنصرين هما: المنفعة والأجرة. ويضاف لهما عنصر ثالث والمتمثل في الشرط الزمني للانتفاع أو المدة التي يقاس بها مقدار المنفعة والأجرة باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة.

1/ المنفعة:

موضوع عقد الإيجار هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها لأن محل عقد الإيجار هو الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على ذات العين. ويجوز أن يرد الإيجار على الحقوق المعنوية ما دامت قابلة للانتفاع بها، وأن هذا الحق قابل للتنازل عنه وعليه، ولا مانع من ورود الإيجار على الحقوق الفكرية والصناعية والتجارية كحق المؤلف وحق المخترع وحق العلامة التجارية والحقوق المجاورة كحق المؤلف ويستفاد هذا الحكم من نص م. 467 المعدلة من القانون المدني التي تنص صراحة على أن موضوع الإيجار هو الانتفاع بشيء.

ويشترط في المحل وفقا للقواعد العامة أن يكون موجودا أو قابلا للوجود أو يكون معيناً أو قابلاً للتعين وأن يكون قابلاً للتعامل فيه. ويجب أن تكون المنفعة ممكنة.

بالرجوع إلى نص م. 467 ق.م. المعدلة التي تقضي أن الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع وكذلك يشترط لانقضاء الإيجار وصحته أن تكون المنفعة وقت إبرام العقد ممكنة وعليه إذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد ولكن قبل التسليم فإن العقد صحيح ولكن يفسخ بتعذر شرط المنفعة. وكذلك ينطبق نفس الحكم إذا حصل الهلاك أثناء انتفاع المستأجر بالشيء أي خلال مدة الإيجار (م.481 ق.م.). غير أنه يجوز أن يرد الإيجار على منفعة ممكنة في المستقبل كما لو قام شخص بإيجار منزل قبل بناءه على أن يبدأ سريان العقد ابتداء من إتمام البناء .

ويجب أن تكون المنفعة معلومة علما كافيا . ويعد هذا الشرط تطبيقاً للقواعد العامة المتعلقة بشرط تعيين المحل، بحيث يجب أن توصف العين المؤجرة وصفا كافيا وبالنسبة للإيجارات المتعلقة بالأماكن استوجب

المشرع الجزائري أن يتم معاينة الأماكن وجاهايا (وجها لوجه) بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار (م.476/2 ق.م.) إلا أن هذه الفكرة لا تتعلق بالنظام العام حيث أنه إذا تخلف محضر المعاينة أو بيان وصفي، ويتم تسليم العين المؤجرة للمستأجر يفترض أنه تسلمها بعلمه بها ما لم يثبت حكم ذلك - الفقرة الأخيرة من المادة 476 المعدلة في 2007.

ويجب أن ترد المنفعة على شيء استعمالى .بمعنى أن الأشياء الاستهلاكية لا تصلح أن تكون محل عقد الإيجار كالمواد الغذائية أو المواد الأولية وبالتالي يجب أن يكون المحل صالحا للاستعمال من عقارات ومنقولات. ولقد أكد المشرع الجزائري في م. 1/476 المعدلة تقضى أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها .

ويجب أن ترد المنفعة على شيء جائز التعامل به .بمفهوم المخالفة لا يجوز أن تكون المنفعة التي تخرج عن دائرة التعامل سواء بطبيعتها كالأشياء المشاعة بين الناس كالهواء والشمس، وكذلك الأموال المسروقة وكذلك الأموال العامة للدولة التي لا يجوز التعامل بها مثل الطرقات والجسور .

الدرس الثالث:

2/الأجرة أو بدل الإيجار:

هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة. وتقضى م. 467فقرة 2 ق.م. أن بدل الإيجار قد يكون نقدا أو بتقديم أي عمل آخر، كأن يؤجر شخص أرض مقابل بدل الإيجار في نسبة معينة من المحصول ويجب أن تكون الأجرة حقيقية وجدية بحيث لا تكون مقدارا تافها يقترب من العدم. ويشترط أن تكون الأجرة معلومة وهذا ما قضت به م. 2/467 وبمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين ومعلومة في العقد، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر النوع المقدار وإذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه وتقديره في العقد .

3/المدة:

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعا لمدة العقد، ولهذا فقد نصت م. 467 المعدلة أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة

يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر لم يحددها المشرع الجزائري في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر وإذا كان الشيء المأجور ملك لفاصر، فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على 3 سنوات إذا قام بالإيجار وليه أو وصيه.

أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد. وكذلك يجوز اشتراط بدأ الإيجار مستقبلا. وللعلم أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي كان يجيز أنه عند انتهاء المدة ولم يقم المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء ضمن المدة القانونية، فإن العقد يتجدد ضمنا ولمدة غير محدودة وأقر المشرع الجزائري حكما جديدا سهلا من الناحية القانونية حيث بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي عقد الإيجار دون الحاجة إلى إجراء التنبيه بالإخلاء. 1/469 مكرر 1 ق.م.

غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكدة كارتفاع تكاليف الإيجار أو ظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر. ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعار بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار . وقد يحدث أن يتوفى المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها، ومع ذلك يجوز للخلف العام الذين كانوا يعيشون مع سلفهم مدة 6 أشهر إنهاء العقد إذا أصبح مثقلا عليهم من حيث التكاليف .

إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ولو قبل انتهاء المدة (م. 469 مكرر 2 ق.م.) ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر. الفقرة الأخيرة من م. 469 مكرر ق.م.

الدرس الرابع:

4/الكتابة:

وبالرجوع إلى نص م. 467 مكرر في ظل تعديل 2007 فإنه يشترط الكتابة في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان، وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرط لانعقاده صحيحا، إضافة إلى الشروط التي ذكرناها سابقا.

غير أن المشرع لم يبين طبيعة الكتابة إذا كانت رسمية أو غيرها، وعليه يجب الرجوع للقواعد العامة التي تبين أحكام الكتابة لإثبات الالتزام وليس لانعقاده، ويستخلص أن الكتابة لا يشترط فيها الرسمية، إلا أن العقد يثبت تاريخه بإبرامه من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة في حدود سلطاته وتبعاً للحالات المنصوص عليها بموجب المادة 328 ق.م.

وأخيراً فإثبات عقد الإيجار بالوصلات والقرائن التي كانت المحاكم تعتمد عليها في الإجراءات الشفهية أصبحت لا يعتد بها في ظل القانون الجديد، لأن الوصلات سيقصر دورها في إثبات المخالصة في بدل الإيجار، وللاشارة أن شرط الكتابة في عقود الإيجار لا يسري إلا بالنسبة للتصرفات التي انعقدت بعد صدور القانون الجديد وتبقى الأيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة 10 سنوات ابتداء من نشر القانون الجديد في الجريدة الرسمية - المادة 507 مكرر.

شروط نفاذ العقد في حق الغير.

قد يحصل تزام بين الحقين حق المستأجر وحق المتصرف إليه، فمثلاً لو قام شخص بتأجير ملكه ثم قام ببيعه لآخر أو وهبه أو قايض عليه أو رتب عليه رهناً حيازياً، فهل يسري عقد الإيجار في حق هذا الشخص سواء كان المشتري أو الموهوب له أو طرف المقايضة أو الدائن المرتهن والاحتجاج عليه . لقد أجابت المادة 469 مكرر 3 ق.م. على هذا التساؤل: بحيث تقضي أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً (البيع بالمزاد العلني - البيع رضائي) يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية، وعليه نستنتج أن صاحب الحق الأسبق (المستأجر) بتاريخ نشوءه هو الذي يتقدم على صاحب الحق الموالي (المتصرف إليه)، وبالتالي يسري عقد الإيجار في حق هذا الغير بمعنى أن المتصرف إليه لا يستطيع مثلاً إيجار مسكن أي يطلب المستأجر إخلاءه إلى حين انتهاء مدة الإيجار وبالمقابل يتحصل المتصرف إليه على بدل الإيجار أي أن المتصرف إليه يحل محل المؤجر .

وبما أن عقد الإيجار أصبح من العقود الشكلية في القانون الجزائري بمعنى أن المشرع ألزم إفراغه كتابة فإذا كانت الكتابة رسمية وخاصة التوثيقية لا يطرح أي إشكال لأن العقود الرسمية تكون ثابتة التاريخ لأنها صادرة من الضابط العمومي.

ولكن إذا كان العقد عرفيا فانه لا يكون للسند حجية على الغير من تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت وسابق على ثبوت حق الغير وذلك من منع حصول تواطؤ ضد الغير من خلال تقديم تاريخ الإيجار لجعله سابقا على تاريخ نشوء حق الغير .

الأثر القانوني لنفاذ عقد الإيجار من عدمه.

من أهم أثر انتقال حقوق المؤجر والتزاماته إلى المالك الجديد هو أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة له (المتصرف إليه)، وليس للمالك السابق. وقد قضت م. 469 مكرر 4 أنه لا يجوز للمستأجر أن يحتج على من انتقلت إليه الملكية، بما دفعه مقدما أو معجلا من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير (المتصرف إليه) على المالك الجديد أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع (دفع بدل الإيجار) بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم ذلك، بمعنى أن المستأجر لا يجوز له الاحتجاج بما دفع مسبقا إذا كان يعلم بانتقال الملكية، وبالتالي فهو ملزم بدفع بدل الإيجار إلى المتصرف إليه (المالك الجديد) وفي حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن انتقلت إليه الملكية إلا بالرجوع على المؤجر السابق بدعوى الإثراء بلا سبب. ويتضح من هذا أن المشرع افترض عدم علم المستأجر بانتقال الملكية إلى الغير وألزم من انتقلت إليه الملكية أن يثبت علم المستأجر بذلك والعلم واقعة مادية يجوز إثباتها بكل طرق الإثبات بما في ذلك القرائن.

وإذا عجز المالك الجديد عن إثبات علم المستأجر بانتقال الملكية فان وفاء هذا الأخير للمالك السابق يكون مبرئا لذمته. وأما الأثر القانوني في حالة عدم نفاذ عقد الإيجار في حق الغير وفي حق المتصرف إليه إخراج المستأجر من المؤجرة مثلا كأن يكون عقد الإيجار لاحقا أو معاصرا لعقد البيع . ويرى الفقه أن عقد الإيجار لا يكون نافذا في حق الغير إذا كان العقد غير ثابت التاريخ إضافة إلى أن يكون المتصرف إليه حسن النية أي أنه لا يعلم بوجود إيجار وقت البيع وأما إذا كان عالما بوجود عقد الإيجار فانه يكون سيء النية ولا يجوز له أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار وهي مسألة موضوعية ترجع للقاضي.

الدرس الخامس:

رابعاً/ أحكام عقد الإيجار.

يقصد بأحكام عقد الإيجار آثاره وهي مجموعة الحقوق والالتزامات الناشئة عنه. وعليه سنتطرق إلى التزامات المؤجر ثم التزامات المستأجر .

1/ التزامات المؤجر:

يلتزم المؤجر بعدة التزامات هي الالتزام بتسليم العين المؤجرة والالتزام بصيانة العين المؤجرة والالتزام بضمان عدم التعرض للمستأجر، والالتزام بضمان العيوب الخفية، وكل هذه الالتزامات تؤدي إلى تمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة.

أولاً: الالتزام بتسليم العين المؤجرة.

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وإن كان أفضل إلا إذا وافق المستأجر عليها و يلتزم كذلك المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة بمعنى مستلزماتها وهي كل المستلزمات المعدة لاستعمال العين المؤجرة طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وقصد المتعاقدين ويتم تحديد هذه الملحقات في الاتفاق بين المتعاقدين مثلاً إذا كانت أرض زراعية موضوع عقد الإيجار فإن من ملحقاتها مصاريف المياه وحقوق الارتفاق، أما إذا كان موضوع الإيجار سكن في عمارة فيجب على المؤجر أن يسلم الملحقات وهي الأجزاء المعدة للاستعمال السكني من باب رئيسي والسطح والسلم . وقد ألزمت م.476 ق.م. المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعدة لها تبعاً لاتفاق الطرفين. واشترط المشرع أن معاينة الأماكن تخضع لإجراء وجاهاً بمعنى حضور الطرفين المؤجر والمستأجر يفرغ في محضر أو بيان وصفي يفترض أن يمضي عليه الطرفين بحيث يلحق هذا المحضر بعقد الإيجار .

وإذا تسلم العين المؤجرة دون هذا الإجراء فإن الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة سلفاً تفترض أن المؤجر سيسلم العين المؤجرة في حالة حسنة. إلا أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها. وتقضي م.477 ق.م. أنه في حالة تسليم العين المؤجرة من قبل المؤجر في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال ومختلفة عن الغرض المقصود من الشيء المؤجر حسب اتفاق أطراف العقد أو يختلف عن طبيعة الشيء فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار (وذلك حسب السلطة التقديرية للقاضي). ويقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر، فهي

مسألة موضوعية للقاضي الناظر في النزاع المطروح أمامه حول عدم التزام المؤجر تسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال.

ولقد أحال المشرع الالتزام بالتسليم بعقد الإيجار إلى أحكام الالتزام بتسليم المبيع. (م. 478 ق.م.م.). وعليه فإن التسليم إما أن يكون حقيقيا وذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون عائق مثل تسليم مفاتيح المنزل المستأجر أو إخلاؤه للمستأجر السابق ومنقولاته (تسليم حقيقي). وقد يكون التسليم حكما إذ يكفي أن يكون بتصرف قانوني كأن يبقى المستأجر حائزا للعين المؤجرة ولكن بصفة أخرى كمستأجر من الباطن أو المستأجر الفرعي. أو يكون مستعيرا للشيء مثلا، لو اشترطنا أن هناك عقد إيجار ما بين مؤجر (أ) ومستأجر (ب) وقام هذا الأخير بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) هناك عقدين إيجار، وانتهى عقد الإيجار ل (ب) وقام المؤجر الأصلي بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) فنقول أنه قد تسلم له العين المؤجرة تسليما حكما لأنه كان موجود بها من قبل بصفته مستأجر فرعي.

وبفهم من م. 476 في فقرتها الأخيرة أن التسليم يتم بحصول المستأجر على محضر جرد أو بيان وصفي، ويعتبر التسليم قد تم بتوقيع المستأجر على محضر الاستلام. وفي حالة امتناع أحد الأطراف عن هذا الإجراء يلجأ طرف آخر إلى القاضي ليصدر أمرا بتعيين خبير يتم محضر الجرد أو الوصفي أمامه وأما عن نفقات عمل المحضر فإنه يكون على عاتق المؤجر لأن التسليم هو التزام في ذمته أو على عاتقه . وأما عن زمن التسليم فإنه طبقا للقواعد العامة يخضع إلى اتفاق المتعاقدين، فإذا تخلف الاتفاق فيرجع إلى العرف ويجري العرف على أن يكون وقت التسليم للسكنات في أول الشهر التالي لتوقيع العقد. أما بالنسبة لتسليم الأراضي الزراعية فيكون في أول السنة الزراعية التي تبدأ عادة في بداية سبتمبر من كل سنة. فإذا تخلف الاتفاق أو العرف فإن التسليم يكون واجبا بعد انعقاد العقد مباشرة. وإذا تأخر تسليم العين المؤجرة لا يلتزم المستأجر بدفعه بدل الإيجار عن مدة التأخير، لأن بدل الإيجار تقابل المنفعة . ويجوز للمؤجر الامتناع عن التسليم إذا كانت الأجرة واجبة الدفع مقدما أو معجلا (تسبيق) ولم يقم المستأجر بدفعها، ويعتبر امتناع المؤجر عن التسليم تطبيقا للقواعد العامة في حبس الشيء وكذلك الدفع بعدم التنفيذ.

وأما عن مكان التسليم فالأصل في تحديده يعود إلى اتفاق المتعاقدين، وإذا تخلف الاتفاق فإن كان الشيء معينا بالذات فإن تسليمه يكون في مكان وجود موطن إبرام العقد. فمثلا إذا كانت العين المؤجرة

عقارا فيخضع التسليم إلى مكان وجوده. وأما إذا كان منقولاً يفترض وجوده في موطن مالكة وهو المؤجر أو في موطنه الخاص وهو مكان وجود مركز أعماله إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال .
و أما عن نفقات التسليم، تكون على المدين ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك والمدين في عقد الإيجار هو المؤجر وهو المدين بالتسليم. و من هذه النفقات إرسال مفاتيح السكن أو نفقات إزالة العوائق بالعين المؤجرة، ومنع التعرض كرفع دعوى إخلاء المستأجر السابق للعين المؤجرة. و لكن نفقات التسليم وهي غير نفقات التسليم لا يتحملها المؤجر بل المستأجر مثل نفقات انتقال المستأجر إلى مكان التسليم لأن التسليم واجب على المستأجر .

الدرس السادس:

ثانياً/التزام المؤجر بالصيانة.

تقضي م. 1/479 ق.م. على أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والترميمات الضرورية إما أن تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو ضرورية للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد ويلحق بها التكاليف المقررة على العين المؤجرة، مثل الرسوم والضرائب التي لا يلتزم المؤجر بالترميمات التأجيرية التي هي خاصة بالمستأجر ويقصد بالترميمات البسيطة هي التي لا تلازم الانتفاع فيكون من العدل أن يتحملها المستأجر مثل إصلاح النوافذ والأبواب والأقفال... الخ. وفي حالة وقوع نزاع بين طرفين حول الترميمات فان قاضي الموضوع هو الذي يحدد ما إذا كان الإصلاح غير بسيط فيدخل في الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر أو إصلاح بسيط فيدخل في الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر .
ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من مباشرة الترميمات الضرورية كتصدع الجدران وتنظيف الآبار أو تفريغ قنوات صرف المياه... كذلك فتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المتقلة بالعين المؤجرة (الفقرة الأخيرة من م. 479 ق.م.). إذ هذه ليست من الترميمات وإنما مصاريف ملحقة بها لأن المشرع أدخل هذا الحكم في المادة التي تنطبق على التزام المؤجر بالترميمات الضرورية (م. 479 ق.م.).
غير أنه في حالة الضرورة والاستعجال يجوز للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية على حساب المؤجر . الفقرة الأخيرة من م. 480 ق.م.

وبالرجوع إلى نص م. 480 ق.م. فإن الجزاء المقرر لالتزام المؤجر بالصيانة هو التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة، بحيث يجبر المؤجر على القيام بالترميم للعين المؤجرة. وأما عن كيفية الوصول إلى التنفيذ العيني فالحكم في الإيجار لا يختلف عن الحكم المقرر في القواعد العامة بشأن الالتزام بالعمل. فإذا لم يقرر المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن (المستأجر) أن يطلب ترخيصاً من القضاء بتنفيذ الالتزام على نفقة المدين (المؤجر) إذا كان هذا التنفيذ ممكناً. و أما في حالة الاستعجال فيجوز للمستأجر أن ينفذ الالتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء.

وأما إذا كان التنفيذ العيني غير ممكناً أو كان ممكناً ولم يطلبه المستأجر، فإن من حق المستأجر طلب الحكم له بالتعويض بسبب الضرر الذي يصيبه من نقص الانتفاع في العين المؤجرة. والصورة المثالية للتعويض هي إنقاص بدل الإيجار بقدر ما طرأ من نقص في المنفعة. ولكن يجوز إضافة إلى إنقاص بدل الإيجار الحكم بتعويضات أخرى عما أصاب المستأجر من ضرر إذا كان المؤجر هو المتسبب بهذا الضرر. وبالمقابل إذا كان خطأ نقص الانتفاع راجع إلى المستأجر فإن للمؤجر أن يرجع إلى المستأجر - وأما إذا كان النقص راجع إلى سبب أجنبي فإن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة دون تعويضه عن الأضرار وله أن يطلب فسخ عقد الإيجار وهذه المسألة تقديرية للقاضي في الاستجابة لهذا الطلب . وتشترط م. 480 أنه يجب على المستأجر قبل رفع الأمر بإنقاص بدل الإيجار أو طلب الفسخ أن يقوم بإعذار المؤجر بمحرر غير قضائي كما ينذر به ضرورة إجراء الترميمات التي طرأت على العين المؤجرة .

الدرس السابع:

ثالثاً/ التزام المؤجر بضمان عدم التعرض.

يترتب على إبرام عقد الإيجار التزام المؤجر بالامتناع عن كل تعرض للمستأجر خلال فترة الإيجار مما يحول دون تمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً مادياً كهدم جزء من العين المؤجرة

-المادة 483 قانون مدني-، كما يضمن كل تعرض مادي صادر من المؤجر و القائم على تصرف قانوني صادر من المؤجر إلى الغير-المادة 483 فقرة أخيرة من القانون المدني-، كأن يقوم المؤجر برهن الشيء المؤجر رهناً حيازياً و حينئذ يفترض انتقال حيازته للدائن المرتهن الذي استمد حقه من المؤجر . كما يضمن المؤجر تعرضه الشخصي القائم بسبب قانوني كأن يؤجر شخص ملك الغير و تؤول ملكية

العين المؤجرة إليه بالبراءة، الميراث... إلخ، فيطالب المستأجر بالإخلاء على أساس ملك الغير فلا يجوز له هذا التعرض لأنه يجب عليه الضمان.

و عند إخلال المؤجر بالتزامه بالضمان بأن يتعرض للمستأجر فهذا الأخير طلب التنفيذ العيني ووقف التعرض، كما له طلب الفسخ إذا كان التعرض جسيماً أو لم يكن جسيماً لكن المؤجر لم يوقف تعرضه، كما له طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين مع المطالبة بالتعويض عن الضرر.

كما على المؤجر أن يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يدعي حقاً على العين المؤجرة سواء كان الحق الذي يدعيه الغير سابقاً في نشوئه على عقد الإيجار أو لاحقاً له دون التعرضات المادية الصادرة من الغير -المادة 487 قانون مدني-

إلا أنه في حالة التعرض المادي الصادر من الغير يمكن للمستأجر أن يستعمل دعاوى الحيابة، مثلاً دعوى منع التعرض -المادة 820 قانون مدني-

و في حالة التعرض القانوني على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة عليه من الغير و على المؤجر أن يتدخل في الدعوى إلى جانب المستأجر -المادة 484 قانون مدني-، و إذا لم ينجح المؤجر في دفع التعرض وجب عليه ضمان الاستحقاق و جاز للمستأجر طلب فسخ الإيجار و الإنقاص من بدل الإيجار في حدود ما نقص من منفعة العين مع حقه في المطالبة بالتعويض طبق المادة 484 فقرة أخيرة من القانون المدني.

و من جهة أخرى فإنه لا يجوز الاتفاق على إسقاط أو التخفيف من ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير أو الصادر منه شخصياً، إلا أنه بالمقابل يمكن الاتفاق على أن يضمن المؤجر تعرض الغير المادي فيكون ذلك بمثابة تشديد لزمانه -المادة 490 فقرة 1 قانون مدني-

و قد نص المشرع الجزائري على صورتين للتعرض الصادر من الغير:

1- حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة: مما يؤدي إلى التراجع، إعطاء الأولوية لمن كان له عقد سابق

في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى-المادة 485 قانون مدني-،و في حالة ما إذا كان للعقد نفس التاريخ كانت الأولوية لمن حاز المكان أولاً،حينئذٍ يتوجب ضمان الاستحقاق للباقيين حسني النية -المادة 485 قانون مدني-،فيتمكنون من الرجوع على المؤجر بالتعويض.

2-التعرض الصادر من السلطات الإدارية: طبقاً للمادة 486 قانون مدني فقد تقوم السلطات الإدارية طبقاً للقانون بأفعال تعتبر تعرضاً للمستأجر صادر عن الغير كونها تنقص من الانتفاع بالعين المؤجرة و حينئذٍ يكون للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار، و لا يمكنه المطالبة بالتعويض التعرض المادي،إلا إذا كان عمل السلطة الإدارية أو قرارها بسبب يكون الم وجر مسؤولاً عنه،إلا أن المادة 486 قانون مدني ليست من النظام العام،حيث يجوز الاتفاق على عدم رجوع المستأجر في مثل هذا التعرض على المؤجر لا بإنقاص بدل الإيجار و لا بالفسخ و لا بطلب التعويض.

الدرس الثامن:

رابعاً: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.

حيث يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة التي تحول دون إمكان استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال غير أنه لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو ثبت بأن المستأجر على علم بها وقت التعاقد-المادة 488 قانون مدني-،و يأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة التي اشترط المستأجر وجودها أو تعهد بوجودها المؤجر.

و يشترط في العيب الموجب للضمان:

- 1-أن يكون العيب مؤثراً،أي ينقص من الانتفاع بقدر محسوس،
- 2-يضمن المؤجر العيوب الخفية القديمة التي تكون في العين المؤجرة قبل التسليم و حتى العيوب التي تطرأ خلال مدة الإيجار؛

3- أن يكون العيب خفياً، أي لم يتمكن المستأجر من كشفه عند تفحص العين عند التسليم تفحص

الرجل العادي؛ غير أن المؤجر يضمن العيب الذي يخفيه غشاً منه و حينئذ لا يستفيد من شرط إسقاط الضمان، إذ أن القاعدة العامة أنه يمكن الاتفاق على التخفيف أو إسقاط الضمان في غير هذه الحالة - المادة 490 فقرة 2 قانون مدني-، و يسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمرور 15 سنة تحسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان) طبقاً للقواعد العامة لعدم وجود نص خاص-؛

4- أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر قبل التسليم؛

و في حالة وجود العيب الموجب للضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة طلب الفسخ أو إنقاص بدل

الإيجار، كما له طلب إصلاح العيب أو أن يقوم بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا

يشكل نفقة باهظة على المؤجر- المادة 489 قانون مدني-، زيادة على كل هذا يجوز للمستأجر طلب

التعويض إذا كان المؤجر عالماً بالعيب.

الدرس التاسع:

2/التزامات المستأجر:

أولاً : دفع بدل الإيجار.

تنص المادة 498 قانون مدني على التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المتفق عليها،

و يكون مكان دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر باعتباره المدين ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك

. و في حالة حدوث نزاع حول بدل الإيجار فإن الوفاء بالقسط الأخير منه يعتبر قرينة على الوفاء

بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك- المادة 499 قانون مدني-

ثانياً: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة.

طبقاً للمادة 592 قانون مدني فإنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون أن يحصل على إذن كتابي من المؤجر، و في حالة عدم الحصول على الإذن يلتزم المستأجر بإزالة التغييرات و إرجاع العين إلى الحالة التي كانت عليها، و تعويض المؤجر عن الضرر إذا اقتضى الحال. و إذا كانت هذه التغييرات بموجب إذن كتابي و زادت في قيمة العين المؤجرة و جب على المؤجر رد قيمة هذه التحسينات عند نهاية الإيجار ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

و قد أجازت المادة 493 قانون مدني للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه ، الكهرباء ، الغاز و أسلاك الهاتف و ما يشبه ذلك، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع مثل هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

الدرس العاشر:

ثالثا التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار.

من شأن انتقال حيازة العين إلى المستأجر أن يضع على هذا الأخير التزاماً بالمحافظة عليها، و القيام بالترميمات اللازمة و إلا عد مسؤولاً عما يصيبها من هلاك أو تلف.

فطبقاً للمادة 172 قانون مدني، في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو يقوم بإدارته، أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص العادي و هو ما أكدته المادة 495 فقرة 1 قانون مدني، بأن ألزمت المستأجر أن يبذل في العناية بالعين المؤجرة عناية الرجل العادي، فيستعملها استعمالاً مألوفاً، و يرجع تقدير ذلك إلى قاضي الموضوع، و عند إخلال المستأجر بالتزامه و جب عليه التنفيذ العيني بالإصلاح أو الفسخ إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو كان الإخلال جسيماً مع التعويض عن الضرر، إلا أنه خروجاً عن القواعد العامة جعل المشرع خطأ المستأجر مفترضاً إذا لحق بالعين المؤجرة تلف أو هلاك، بحيث يلتزم المستأجر بإثبات بأنه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين و عدم صدور خطأ منه ليدراً عن نفسه المسؤولية، و لا تقتصر مسؤولية المستأجر على الأفعال التي تصدر منه و إنما حتى تلك الصادرة من تابعيه.

و قد جاء المشرع الجزائري بحكم خاص في حالة حريق العقارات بمقتضى المادة 496 قان ون مدني، فإذا كان شغل العقار من طرف مستأجر واحد و تلف أو هلك بسبب الحريق فإن أساس مسؤولية

المستأجر المسؤولية المفترضة، أي أن التزامه في هذه الحالة هو التزام بتحقيق نتيجة، بحيث لا يمكن أن يدحض المستأجر عن نفسه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة، خطأ المؤجر أو خطأ الغير.

رابعاً/ التزام المستأجر برد العين المؤجرة و ملحقاتها.

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار بالحالة التي كانت عليها وقت التسلم و بما اشتملت عليه من ملحقات-) المادة 503 قانون مدني-، فإذا اختلف المستأجر و المؤجر عند الرد حول حالة العين يرجع إلى المحضر الوصفي المحرر عند التسليم، فإن لم يكن قد تم تحريره فيفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة، و إن كانت القرينة بسيطة يجوز للمستأجر إثبات عكسها.

و يكون الرد بنفس كيفية التسليم أي قانونياً بوضع العين تحت تصرف المؤجر مع إعلامه بذلك، أو حكماً بتغيير صفة المستأجر إلى مالك أو مستعير إلى غير ذلك، و عند الرد يقوم المستأجر و المؤجر بتحرير محضر وصفي يبين حالة العين و يحصر محتوياتها و إلا في حالة عدم تحريره يفترض أن المؤجر استرد العين في حالة حسنة، و كان ذلك أيضاً بمثابة قرينة قانونية بسيطة.

و إذا أخل المستأجر بالتزامه بالرد عند انقضاء الإيجار أو رد العين المؤجرة على غير حالتها أو تأخر في ذلك طالبه المؤجر بالتنفيذ العيني إضافة إلى التعويض عن الضرر، يراعى فيه القيمة الإيجارية للعين عند انتهاء الإيجار و ما لحق المؤجر من خسارة و ما فاتته من كسب.

و من أجل المحافظة على العين أيضاً يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية، طبقاً للمادة 494 قانون مدني و التي يعود مصدرها إلى استعمال المستأجر أو تابعيه للعين المؤجرة و كل ما جرى العرف على أن المستأجر هو من يقوم بها، إلا أن التزام المستأجر هذا ليس من النظام العام إذ يمكن الاتفاق على إعفائه منها، أو تقاسم نفقاتها مع المؤجر أو حتى التشديد فيها، و إذا أخلّ المستأجر بالتزامه بالقيام بالترميمات جاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، أو استئذان القاضي للقيام بها على نفقة المستأجر كما له المطالبة بالفسخ.