

جامعة الاخوة منتوري – قسنطينة 1
كلية الحقوق

محاضرات الايجارات العقارية

د.خوارجية سميحة حنان

محاضرات موجهة لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون التهيئة
والتعمير

الجزء الأول

السنة الجامعية 2021-2022

إن عقد الايجار من أكثر العقود تداولاً وانتشاراً في المجتمع، وهو خير وسيلة وآلية لاستغلال الاموال العقارية مهما كانت طبيعتها القانونية .

ونظراً لأهميته وكثرة تداوله، يكون من الضروري أن يكون للإيجار أحكام خاصة تبين العلاقة المستمرة بين المؤجر والمستأجر وتحدد حقوق وواجبات كل واحد منهما، وتوجد علاقة الموازنة بين الطرفين، لا سيما سبل المحافظة على الاملاك العقارية محل الايجار .

وإن الخوض في الايجارات العقارية ليس بالأمر الهين لاعتبارات عديدة، ذلك أن هذا العقد مهما اختلفت تسميته يرد على جميع الاملاك العقارية مهما كانت طبيعتها القانونية سواء كانت تابعة للخواص أو من الاملاك الوطنية أو الوقفية، وهو الأمر الذي يفرض علينا البحث في أحكام قانونية مبعثرة ومشتتة .

إلا أن هذا الأمر لا ينفى تجاهل القواعد العامة، أساس هذا العقد، ومن ثمة تقسيم المحاضرة على النحو التالي :

المحور الاول : تنظيم الايجار في القانون المدني

المحور الثاني : الايجارات الخاصة .

المحور الاول :تنظيم الايجار في القانون المدني

قبيل الخوض في أركان وآثار وانقضاء عقد الايجار ،يكون مفيدا تخصيص فصل للتعرض
للاحكام العامة عن عقد الايجار

الفصل الاول : أحكام عامة عن عقد الايجار في القانون المدني .

الفصل الثاني : أركان عقد الايجار .

الفصل الثالث : آثار عقد الايجار .

الفصل الرابع :التنازل عن الايجار والايجار من الباطن .

الفصل الخامس : انقضاء عقد الايجار .

الفصل الاول : أحكام عامة عن عقد الايجار في القانون المدني .

يتناول هذا الفصل التطور التشريعي لعقد الايجار وأهميته وخصائصه وتمييزه عن غيره من
العقود المشابهة دون غهمال الطبيعة القانونية لحق المستاجر .

المبحث الاول : التطور التشريعي لعقد الايجار

إن التنظيم القانوني لعقد الايجار لم يكن في منأى عن تطور النظام السياسي والاقتصادي وهو ما
يتجلى من خلال القيود المفروضة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط
العقاري¹،والمتمثلة في قبد الامتدادا القانوني أو حق البقاء في الامكنة ،وهو يمثل :رخصة من
الرخص التشريعية الممنوحة للمستاجر تجعل عقد الايجار ممتدا بقوة القانون².

وقد نظمه المشرع الجزائري من المواد 514 إلى 537 من الامر 75-58 المتضمن القانون
المدني المعدل والمتمم قبل إلغائها ،حيث تقييدا لحق المالك منح المشرع للمستأجر حق
التمسك بالبقاء في الماكنة المعدة للسكن والمهني ،إذا كان يفي الشاغل بتعهداته والتزاماته ،ولم
يكن يقتصر حق البقاء في الامكنة للمستأجر المستفيد ،فبموجب المادة 515 من القانون المدني
امتداد الحق لافراد عائلة الشاغل في حالة وفاته إذا كان المكان معد للسكن .

ولتطابق النصوص القانونية مع القواعد التي تحكم النظام الاقتصادي الحر ، صدر المرسوم التشريعي 93-03 الذي نص صراحة في المادة 20 منه بان أحكام تجديد عقد الايجار وحق البقاء في الامكنة المعدة للسكن لا تطبق منذ صدور المرسوم التشريعي مع استثناء الاماكن المعدة للمهنة التي يسري بشأنها حق البقاء في الامكنة واستثناء الاماكن المعدة للسكن غذا أبرمت قبل صدور المرسوم التشريعي .

ومن اجل مطابقة المنظومة القانونية للاختيارات السياسية والاقتصادية والاجتماعية ، وتمكيننا لمبدأ سلطان الارادة والرجوع للقواعد العامة فيما يخص عقد الايجار دون ترجيح لمصلحة المستأجر على المؤجر المالك ، استغنى المشرع بموجب تعديل قانون 07-05 المعدل للقانون المدني ، استغنى عن حق البقاء في الامكنة فاسحا المجال للمتعاقدين في حرية الاتفاق حول بنود العقد .

ورغم إلغاء حق البقاء في الامكنة ، أدرج المشرع استثنائين في المادة 507 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني ، حيث الايجارات المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية .

اما الاشخاص الطبيعية البالغين 60 سنة كاملة عند نشر القانون في 2007 ، والذين لهم حق البقاء في الامكنة المعدة للسكن وفق التشريع السابق يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم ، ولايستفيد من هذا الحق الورثة والاشخاص الذين يعيشون معهم .

المبحث الثاني : ماهية عقد الايجار

تتضمن ماهية عقد الايجار تعريفه ، خصائصه وأهميته ، وفي مرحلة ثانية تمييزه عن بعض العقود المشابهة .

المطلب الأول : تعريف عقد الإيجار وخصائصه وطبيعة حق المستأجر .

يعرف الإيجار والإجارة في الشريعة الإسلامية بأنه تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة مقابل عوض وأجرة .

وتعرفه المادة 467 / 01 من القانون المدني الجزائري بأنه : عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم .

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص جملة من الخصائص ينفرد بها عقد الإيجار وتميزه عن باقي العقود .

عقد الإيجار عقد ملزم لجانبين : ذلك أن عقد الإيجار يترتب انعقاده التزامات متقابلة على عاتق المؤجر والمستأجر ، فالمؤجر دائن للمستأجر بالاجرة ، وهو مدين للمستأجر بإجراء الترميمات الضرورية لصالح المستأجر ، وبتمكين المستأجر من العين المؤجرة .

عقد الإيجار عقد معاوضة ذلك أن كل طرف يأخذ مقابلًا لما يعطيه ، إذ يحصل فيه المؤجر على أجرة مقابل وصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة .

عقد الإيجار من العقود الزمنية : إن عقد الإيجار يلعب فيه الزمن دورًا أساسيًا ، فتقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية .

وأهميته تكمن أنه من العقود المسماة وأكثر شيوعًا ، وتمكن غير القادرين على التملك من الانتفاع بما لا يملكون ، فيشبعون بذلك احتياجاتهم من سكن ، أو مزاولة أنشطتهم المهنية ، التجارية والفلاحية ، وبالنسبة للملاك فبعد وسيلة يستثمرون فيها أموالهم وعقاراتهم دون الاضطرار إلى إخراجها من ذمهم المالية .

من جانب آخر ، انقسم الفقه حول طبيعة حق المستأجر :

التيار الأول اعترف للمستأجر بعينية حقه وذلك استنادًا لفكرة الضرورات الاقتصادية والاجتماعية ، ويلزم هذا التيار بتطوير عقد الإيجار لفكه من القيود النظرية التقليدية التي لا ترى في حق المستأجر حقًا شخصيًا ، وأن عينية حق الإيجار تخول للمستأجر الاستقرار في العقار محل الإيجار وهي التي تحصنه من تجاوزات المؤجر ، وإذا كان العقار أرضًا فلاحية ، عينية الإيجار تكفل إمكانية استثماره على الوجه المطلوب والحق العيني سيسمح باستغلال العقار استغلالًا أمثل ، ورهنه رهنًا رسميًا للحصول على القروض اللازمة للاستغلال الأفضل ، وهذه الأمور لن تتحقق إذا بقيت الأمور جامدة ، كما استند أصحاب هذا الرأي للتطور الحاصب في الإيجار طويل الأمد الذي اعتبره القانون حقًا عينيًا وهو بطبيعته قابل للرهن الرسمي ، فيكون من المنطقي القياس عليه .

التيار الثاني وهو الغالب يرى بضرورة الوقوف عند التقاليد والاعتراف بأن الإيجار لا يمنح إلا حقًا شخصيًا ، وهم يذهبون في تفسير موقفهم على عدة حجج من بينها أن مميزات شخصية المستأجر كانت محل اعتبار لإبرام العقد وصدور رضا المؤجر ، كما ذهبوا إلى أن شخصية الإيجار تتعارض مع الطبيعة العينية للحق العيني لأن الإيجار لا يمنح للمستأجر إلا حق انتفاع دون تصرف في الشيء ، والتصرف ميزة من مميزات الحق العيني .

إضافة إلى ذلك حق المستأجر في الانتفاع بالعقار ، حق شخصي يتطلب تدخل المؤجر في تمكين المستأجر من هذا الانتفاع ، وذلك طول مدة الإيجار ، وهذا الأخير لا يملك حقًا عينيًا على العين المؤجرة مثل حق الانتفاع ، ولأنه حق شخصي فهو منقول ولو كانت المنفعة متعلقًا بعقار ، كما أن الحجز على حق الإيجار هو الحجز على منقول حتى ولو كانت العين المؤجرة عقار .

المطلب الثاني : تمييزه عن بعض العقود المشابهة .

يدق التمييز بين عقد الايجار وغيره من العقود فيما يلي :

الايجار والبيع : يتميز عقد الإيجار عن البيع كون الأول من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء مثله مثل العارية ، وبموجبه يمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالشيء انتفاعا مؤقتا ، أما البيع فهو من العقود الواردة على الملكية ، يقتضي خروج المال من ذمة البائع ودخوله في ذمة المشتري ، فيكون هذا الأخير خلفا للبائع ، أما المستأجر فهو ليسا خلفا للمؤجر وإنما دائنا له ، كما أن عقد الإيجار هو من عقود الإدارة في حين عقد البيع من عقود التصرف ، يضاف إلى ذلك أن عقد الإيجار هو من العقود الزمنية في حين عقد البيع هو عقد قوري لا دخل للزمن في قياس التزامات طرفيه .

رغم ذلك يقع التباس بينهما في مسألة الثمار والمحصولات ، وهنا إذا وقع العقد على ثمرات الأرض الفلاحية فهو إيجار ، لأنه يقع على منفعة العقار المتجددة التي لا تنتفد ، أما إذا وقع على منتجات غير متجددة فيكون بيعا لأنه يقع على منفعة غير متجددة .

الإيجار وعقد المقاوله : المشرع أولى أهمية لعقد المقاوله واعتبره من العقود الواردة على العمل ، وليس المنفعة وعرفه في المادة 549 من القانون المدني بأنه عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجره يتعهد به المتعاقد الآخر .

ويلتبس الأمر بين عقد المقاوله وعقد الإيجار ، فالعقد الذي يبرمه المستهلك مع شركة المياه هل يعتبر عقد مقاوله واقعا على ماتقوم به الشركة من توصيل المياه للمستهلك ، أو عقد إيجار معدات الشركة التي تقوم بتوصيل المياه .

ذهب الرأي الراجع إلى كون العقود ماهي إلا عقود مقاوله ، وما وضع تلك المعدات إلا لتسهيل العمل أو الخدمة التي تقدمها الشركة ، ولا تعد المعدات إلا جزءا من مجموع الأعمال التي يستفيد منها الزبون في تنفيذ عقد المقاوله .

عقد الإيجار وعقد الشركة : يختلف الإيجار عن الشركة في أن المستأجر يدفع الأجرة معينة للمؤجر ، وهو حر في استغلال الشيء المؤجر فالمكسب له والخسارة له ، أما عقد الشركة الشيء المشترك يستغله الشركاء ويقسمون فيه الربح والخسارة .

تمييز حق الامتياز عن حق الإيجار :

يدق التشابه بينهما في أن كلا العقديني يردان على شيء لا يملكه ، كما أن المتفع مثل المستأجر عليه بذل من العناية للمحافظة على الشيء (المادة 894 ق م) ، كما أن حق الانتفاع وحق الإيجار ينقضيان بإنقضاء أجل العقد

غير أن الاختلاف الذي يقع بينهما أن حق الإيجار حق شخصي في حين أن حق الانتفاع حق عيني ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 193704 الغرفة العقارية المؤرخ في 2008/04/26 ، موضوع القرار شفعة مارسها المستأجر ، والمستفيدين من الشفعة محددون

في المادة 795 من القانون المدني على سبيل الحصر ومن بينهم مالك حق الانتفاع ، وقضاة الموضوع أخطأوا في تطبيق القانون لما اعتبروا أن المستأجر منتقلا له الحق في ممارسة الشفعة ، وأخلطوا بين الانتفاع على وجه الإيجار والانتفاع كحق متفرع عن حق الملكية وقد ذهب القرار رقم 1501000 المؤرخ في 1997/11/19 في نفس الاتجاه

تميز عقد الإيجار عن العارية : الخاصية البارزة في الإيجار هي وجود مقابل للانتفاع ، وفي العارية يحتفظ المعير بملكية الشيء المستعار وبحيازته القانونية ، وليس للمستعير إلا استعماله .

وما يحسم الفصل بينهما أن العارية تكون على وجه التبرع ، فإذا وقع النزاع بين الطرفين ، فلم يتيسر استخلاص العلاقة التي بينهما أن العارية عقد بلا عوض ، كما أن العرية يحق فيها المعير إسترداد الشيء ولو قبل الأجل أو الاستعمال المتفق عليه ، إذا عرضت حاجة عاجلة (مادة 547 ق م) .

تميز عقد الإيجار عن عقد المساقاة : عقد المساقاة عقد قائم على استغلال الأشجار بين صاحبها وآخر يقوم على تربيتها واصلاحها بحصة معلومة منت ثمرها (المادة 26 مكرر 1 فقرة 2 من قانون الأوقاف) .

وأساس المساقاة هي الشركة بين صاحب الأرض وبين شخص آخر يقدم حصة من العمل على أن يكون لكل واحد منهما حصة معلومة ، ومن هنا تتميز المساقاة عن الإيجار الفلاحي ، إذ لا شركة في هذا الأخير بين صاحب الأرض والمستأجر رغم أنه قد يكون في بعض الأحيان الأجرة منتجات فلاحية .

المطلب الثالث : انعقاد الاختصاص في نظر دعاوى الإيجارات .

يجب التمييز في انعقاد الاختصاص في نظر دعاوى الإيجارات حسب طبيعة الأملاك العقارية

أولا: الاختصاص النوعي والإقليمي في الإيجارات الواردة على الأملاك العقارية الخاصة :

حسب المادة 512 فقرة 11 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ينظر القسم العقاري على الخصوص في الإيجارات الفلاحية ، بمعنى القسم العقاري للمحكمة .

وتنص المادة 512 فقرة 10 من نفس القانون ينظر القسم العقاري في إيجار السكنات والمحلات المهنية .

وفي كلتا الحالتين في حالة عدم وجود قسم عقاري ، ينظر القسم المدني في النزاع طبقاً لأحكام المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

أما الاختصاص الإقليمي فهو وجوبي ، نصت عليه المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، حيث أن دعاوى الإيجارات أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار .

ثانيا الاختصاص النوعي و الاقليمي بخصوص عقد الامتياز كصورة من صور الإجراءات الخاصة .

باعتبار أن عقد الإمتياز عقدا إداريا ، وتكون الدولة طرفا فيه ممثلة بمديرية أملاك الدولة ، فإن أي نزاع يتعلق بفسخه أو إبطاله هو من اختصاص القاضي الإداري تطبيقا للمعيار العضوي المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

أما الاختصاص الإقليمي ، تطبيقا للمادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ترفع الدعوى وجوبا أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه والاختصاص يكون وجوبيا .

إلا أنه استثناء إذا تعلق النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما يخص الالتزامات القانونية الواردة في العقد أو الاتفاقية المنصوص عليها ، يعود الاختصاص للقضاء العادي طبقا للمادة 514 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية .

ثالثا- الاختصاص النوعي والاقليمي في منازعات الإجراءات الواردة على الأملاك الوقفية .

من أهم آثار المترتبة على تمتع الوقف بالشخصية المعنوية تمتعه بحق التقاضي ، تطبيقا للمادة 50 من القانون المدني .

والصفة تثبت للوقف ، أما مباشرة إجراءات التقاضي فتثبت لممثله القانوني، وهي تثبت لناظر الوقف تطبيقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 98-381 .

وتحديد طبيعة الاختصاص النوعي في القضايا الأوقاف يتوقف على طبيعة الدعوى ، وبالنظر إذا كانت جهة الوقف مدعي أو مدعى عليه .

إذا كانت جهة الوقف مدعي وكان المدعي عليه من أشخاص القانون الخاص ، كما هو الحال في الإجراءات الفلاحية ، فهنا القضاء العادي هو المختص باعتبار أن الوقف هو شخص من أشخاص القانون الخاص

أما إذا كان المدعى عليه شخص من أشخاص القانون العام ، كالدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية الإدارية ، ترفع المنازعة أمام القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي من قبل ناظر الوقف ، وعادة هذه المنازعات تتعلق أو موضوعها استرجاع الأملاك الوقفية المؤممة طبقا لنص المادة 38 من قانون الأوقاف .

إذا كانت جهة الوقف هي مدعى عليه تطبق نفس القواعد التي تحدد الاختصاص بين القضاء العادي والإداري .

أما عن الاختصاص الإقليمي :

إذا تم الإخلال بالالتزام قانوني في عقد الإيجار الوقفي ، ورفعت دعوى فسخ عقد الإيجار الوقفي فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة تواجد العقار تطبيقاً للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

أما إذا تعلق الأمر بالحجز على غلة الأرض الفلاحية الوقفية ، فإن الاختصاص يعود للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الحجز طبقاً للفقرة 07 من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وإذا ارتبطت المنازعة بالاشتراطات التي تحدد طرق تثمير واستغلال الوقف ، فإنه تطبيقاً للمادة 48 من قانون الأوقاف تتولى المحاكم التي يقع في دائرة اختصاصها محل الوقف النظر في المنازعة بمعنى أبسط إيجار العقار الوقفي يجب أن يكون وفقاً لإرادة الواقف والتي عبر عنها في شكل اشتراطات التي تحدد طرق التثمين مالم تخالف الشريعة الإسلامية ، وهو ما أكدته المادة 45 من قانون الأوقاف 91-11 . وفي هذا قررت المحكمة العليا بضرورة احترام اشتراط الواقف في استثمار الوقف واعتبرت أن إيجار مديرية الشؤون الدينية لولاية مستغانم للملك الوقفي مخالف لشروط الواقف مما يجعل تصرفها غير جائز (المجلة القضائية ، 1996 ، العدد 2 ، ص 147) .

الفصل الثاني : أركان عقد الإيجار في القانون المدني

لكي ينعقد الإيجار صحيحاً مرتباً لآثاره القانونية ، لا بد من توافر أركانه مثل باقي العقود وهي التراضي والمحل والسبب .

المبحث الأول : التراضي .

نرجع إلى القواعد العامة في نظرية الالتزام ، حيث ينعقد الإيجار بتراضي طرفيه وتطابق إرادتهما ، بحيث يصدر إيجال بات من أحدهما ويقابله من الآخر قبول .

أولاً - المالك :

المالك إذا كان بالغاً رشيداً ، يستطيع أن يؤجر عقاره ، وإذا كان قاصراً يجب الرجوع لأحكام النيابة الشرعية ، حيث أن الولي عليه التصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص وأن يحصل على إذن من القاضي للقيام بتصرفات معينة ومن بينها الإيجار الذي يتجاوز مدته ثلاثة سنوات (المادة 87 من قانون الأسرة) ، وإذا كانت أقل جاز للولي إبرام عقد الإيجار دون الحصول على إذن من القاضي .

أما إذا تصرف القاصر بنفسه في عقاره وأبرم الايجار ، فإن هذا التصرف دائرة بين النفع والضرر ، ويتوقف الايجار على إجازو الولي ، أم في حالة نزاع يرفع الأمر إلى القضاء (المادة 83 من قانون الأسرة).

وإذا كان المالك رشيدا يستطيع تأجير عقاره حتى ولو كان مريض مرض الموت ، بشرط أن لايقصد التبرع للمستأجر كأن يأخذ مادون أجره المثل بكثير متبرعا بالباقي للمستأجر فهنا يعتبر تصرفا مضاف إلى مابعد الموت ، وتسري عليه أحكام الوصية ، ومن ثمة يكون لورثة المؤجر المطالبة برد مازاد من المحاباة في الأجرة على ثلث التركة إلا إذا تم إجازة التصرف منهم وهو ماأكدته المادة 776 من القانون المدني : كل تصرف قانونية يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تبرعا مضافا إلى مابعد الموت ، وتسري عليه أحكام الوصية

أما المالك الذي فسخ عقد ملكيته مثل رجوع الواهب على الهبة ، إذا أجر بعد فسخ العقد يكون إيجاره صادر من غير مالك ، وإذا أجر قبل الفسخ ثم وقع الفسخ قبل انتهاء الإيجار ، فإنه يبقى ساريا إلى انقضاء مدته لأنه صادر من مالك ، فالمقرر أن أعمال الإدارة التي زالت بأثر رجعي تبقى نافذة في حق المالك الجديد (المادة 207 من القانون المدني).

ثانيا - صاحب حق الانتفاع :

إن الانتفاع حق عيني يخول لصاحبه استعمال شئ مملوك للغير وينتهي حتما بموت المنتفع ، وقد أكدت المادة 469 من القانون المدني على ذلك ، حيث جاء فيها : (ينتهي بقوة القانون الايجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع). والمنتفع لايتقيد بمدة محددة وإنما القيد الوحيد أن لا تتجاوز مدة الايجار مدة الانتفاع كما نها لا تتجاوز في الوقت ذاته حياة المنتفع .

ثالثا- الايجار الصادر من له حق الإدارة :

قد تثبت حق الإدارة لغير المالك فيكون نائب عن استعمال هذا الحق كالوكيل ومدير الشركة ، وهؤلاء لا يملكون العين المؤجرة وليس لهم إلا حق الإدارة ، لذلك قيد المشرع سلطتهم في الإيجار حيث جاء في المادة 468 من القانون المدني : "لا يجوز من لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاثة سنوات ، مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك ، وإذا عقد الايجار لمدة أطول تخفض المدة إلى ثلاثة سنوات ."

رابعا - الإيجار الصادر عن الدائن المتهن رهنا حيازيا :

عقد الرهن الحيازي يرتب حقا عينيا تبعا ، ويقضي وضع الشئ المرهون في حيازة الدائن ضمانا للوفاء بالدين في ذمة المدين ، ويعطي القانون للدائن المرتهن الحق في إدارة المال المرهون وتأجيره ، تطبيقا للمادة 967 من القانون المدني : <<يجوز للدائن المرتهن لعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن ...>>.

خامسا - من له حق الاستئجار : الأصل أن كل شخص بإمكانه تنفيذ الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار أن يكون مستأجرا ، غير أنه ثمة أشخاص يمنعم القانون من إبرام عقد الإيجار ، ومن بينهم النائب إذ نصت المادة 77 من القانون المدني : << لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر >> ، وعليه لا يمكن للنائب ان يكون مستأجر للعقار وكل في تأجيريه ، إلا إذا رخص له الأصيل مسبقا أو إقرار لا حق منه .

المبحث الثاني : المحل والسبب في عقد الإيجار العقاري .

إن محل الإيجارات العقارية بالنسبة للمؤجر يكون في منفعة العقار أو الأرض ، والمنفعة تقاس بالمدة ، وبالنسبة للمستأجر يكون في أجرة العقار أو الأرض .

ومن الضروري ، أن ينوفر في العقار المؤجر الشروط التي نصت عليها القواعد العامة ، فيجب ان يكون العقار موجود وقت التعاقد ، فإذا كان غير ذلك يقع العقد باطلا .

نفس الحكم إذا كان العقار موجودا قبل العقد لكنه هلك وقت إبرام العقد ، وإذا هلك في جزا دون الجزء الآخر ، فإنه يكون صحيحا في الجزء المتبقي وباطل في الجزء الهالك ، طبقا لنظرية انتقال العقد (المادة 104 من القانون المدني) .

سؤال : هل تعامل الوارث في تركة مورثهم بالإيجار صحيح ؟

حسب المادة 92 من القانون المدني التعامل في تركة انسان على قيد الحياة باطلا ولو كان برضاه إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون .

ومادام محل العقد عقار ، يجب تعيينه ووصفه ، فوصف شقة مثلا يتحدد باسم المدينة والحي الذي تقع فيه الشقة ، والطابق التي تقع فيه ورقمها ، وأجزائها، وإن كانت أرض يجب أن توصف وصفا مانعا للجهالة بذكر اوصافها الأساسية وموقعها ، وبينما مساحتها وحدودها الشمالية - الشرقية والغربية والجنوبية .

أما السبب يكون مشروع كأن يستغل المنزل في السكنى والأرض في زراعة القمح والحبوب ، وإذا كان الاستغلال غير مشروع أو مخاف للنظام العام والآداب العامة . كاستغلا الأرض في إنتاج النباتات المهلوسة ، أو استخدام المنزل في الدعارة كان العقد باطلا بطلانا مطلقا (المادة 97 من القانون المدني) .

المبحث الثالث : مدة الإيجار .

الأصل أن الإيجار عقد مؤقت وعقد زمني تقاس العين بمقياس الزمن ، والمتعاقدان في الإيجار يتفقان على المدة³، إذ أن المدّة ركن من أركانه لا يتم الإيجار ولا ينعقد إلا به ، فإذا اختلف المؤجر والمستأجر على المدّة ، واستمر الخلاف لا ينعقد الإيجار لتخلف ركن فيه وهو ما أكدته المادة 467 ق م لقولها " مدّة محددة " .

_ وقد يتفق المتعاقدان على سنة أو أكثر أو أقل ، ومن ثمة المدّة المحددة المتفق عليها يجب الالتزام بها ولا تحتاج إلى تنبيه بالإخلاء ، غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدّة المتفق عليها لسبب عائلي أو مهني ، ويجب عليه في هذه الحالة إخطار المؤجر بموجب محرّر غير قضائي يتضمن إشعار المدّة شهرين (مادة 469 مكرر 1) .

وإذا اتفق المتعاقدان على أن تكون مدّة الإيجار سنة أو أقل أو أكثر صح الالتزام ، إلا أنه بموجب المادة 17 من الأمر 75 _ 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الإيجارات التي تتجاوز مدتها 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم اشهارها .

أما إذا اتفق الطرفان على أن يكون الإيجار مؤبدا واتفقا على مدة طويلة ، مما يجعل العقد في حكم العقد المؤبد ، فإنه يعد باطلا بطلانا مطلقا .

المبحث الرابع : الأجرة :

نصت المادة 467 ق م : على أن بدل الإيجار يجوز أن يكون نقدا أو لتقديم أي عمل آخر .

فالأصل في الإيجارات العقارية أن تكون نقودا تدفع مرة واحدة أو على أقساط حسب اتفاق الطرفين ، وتدفع بداية الإيجار أو نهايته ، كما أنه قد تكون الأجرة مقدّمة أخرى ، كأن تكون الأجرة بناء بقيمة المستأجر على الأرض المؤجرة أو تعديلات و أشغال في عقار سكني لتصبح ملكا لمؤجر عند نهاية الإيجار ، أو تحسينات يدخلها المستأجر على المسكن ، كإعادة أو تغيير البلاط ، وإن كانت أرض زراعية حفر آبار فيها أو تكون الأجرة إقامة طابق علوي على الطابق المتواجد ، كما يمكن تصور أن تكون الأجرة محصول كما في المزارعة .

ويشترط أن تكون الأجرة جديّة، فإن كانت صورية كان عقد الإيجار باطلا، وقد يكون المقصود به في هذه الحالة عادية مستترة تحت اسم إيجار، وكذلك الأمر إن كانت تافهة، كالاتفاق على أجرة تكاد تكون في حكم العدم.

وحسب المادة 498 من القانون المدني المعدّلة : يجب على المستأجر دفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المتفق

³ _ حسب نص المادة 53 من قانون التوجيه العقاري (90 - 25) : الخاص بقيد العام مدة الإيجاري الفلاحية يجب أن تتوافق مع ترقية الاستثمارات المنتجة وتحسين شكل الأرض الفلاحية بحيث يتناسب مع هذه الأهداف

عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببذل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة ، ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك كذلك الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك (مادة 499 ق م) .

وفي حالة عدم دفع بدل الإيجار يحق للمؤجر ضماناً لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة (مادة 501 ق م ج) مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . وبذلك للمؤجر وسيلة وضعها المشرع كلما خاف من المستأجر عدم الوفاء بالأجرة المستحقة تتمثل في الحجز التحفظي . وهو حق مستمد من نص المادة 501 ق م .

أولاً: الحجز التحفظي: الحجز التحفظي هو إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن سواء كان بيده سنداً تنفيذياً أو لم يكن بيده أي سند بقصد وضع أحوال المدينين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء دون أن يؤدي هذا الحجز إلى بيع المال المحجوز لمنع المدين من التصرف فيها بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلى استبعادها من دائرة الضمان العام للدائن الحاجز ولا يصدر إلا في حالة الضرورة بموجب أمر على عريضة والهدف من الحجز التحفظي هو حبس أموال المدين تحت يد القضاء حتى لا يلجأ إلى تهريبها فهي وظيفة تحفظية (وقائية) .

وقد أجاز المشرع للمؤجر الحجز التحفظي على أموال المستأجر وفاء للأجرة المستحقة ، حيث جاء في نص المادة 654 ق م إ : " يجوز لمؤجر الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين أن يحجز تحفظياً على المزروعات والثمار الموجودة في تلك الأراضي ، وفاء للأجرة المستحقة في إيجارها " ، وتصنيف المادة 655 ق م إ : يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظياً على المنقولات الموجودة بالمبنى أو المزرعة إذا نقلت من مكانها بغير رضا المؤجر والتي له عليها حق الامتياز المنصوص عليه في القانون ، ما لم تكن قد مضى على نقلها مدة ستين يوماً " .

كذلك المادة 656 ق م إ : يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظياً على منقولات المستأجرين الفرعيين للمباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين الموجودة في الأمكنة التي يشغلونها ، ويجوز أيضاً الحجز تحفظياً على ثمار تلك الأراضي وفاء للأجرة المستحقة " . ولا يصدر إلا في حالة الضرورة بموجب أمر على عريضة .

والهدف من الحجز التحفظي هو حبس الأموال المدين تحت يد القضاء حتى لا يلجأ إلى تهريبها ، فهي وظيفة تحفظية .

وقد أجاز المشرع للمؤجر الحجز التحفظي على أموال المستأجر وفاء للأجرة المستحقة ، حيث جاء في نص المادة 654 ق م وإدارية . " يجوز لمؤجر الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين ، ألا يحجز تحفظياً على المزروعات والثمار الموجودة في تلك الأراضي ، وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها " وتصنيف المادة 655 من ق م إ " يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظياً على

المنقولات الموجودة بالمبنى أو المزرعة إذا نقلت من مكانها بغير رضا المؤجر والتي له عليها حق الامتياز المنصوص عليه في القانون ، ما لم يكن قد مضى على نقلها مدة سنتين يوما " كذلك المادة 656 ق إ م " يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظيا على منقولات المستأجرين الفرعيين للمباني والأراضي الزراعية أو الحقول والبساتين الموجودة في الأمكنة التي يشغلونها ، ويجوز أيضا الحجز تحفظيا على ثمار تلك الأراضي وفاء للأجرة المستحقة " .

إلا أن استصدار الحجز التحفظي من قبل المؤجر يستلزم جملة من الشروط .

شروط استصدار المؤجر الحجز التحفظي:

لا بد على المؤجر من خلال نص المادة 647 ق إ م أن يثبت علاقة المديونية ، وإذا كان المؤجر يطلب الحجز التحفظي ضمانا لدين ناشئ عن عقد الإيجار تتجاوز قيمته 100.000، فإنه لا يمكن ترجيح وجود الدين بالاستناد إلى شهادة الشهود طبقا لنص المادة 333 ق م ج 4 ، لكن إذا قدم المؤجر عقد الإيجار للحجز على أموال المستأجر استفادة للأجرة فعقد الإيجار هو ليس سند دين لأن هناك احتمال من دفع الأجرة في مواعيدها ، ولكن عقد الإيجار هو عقد مسوغ ظاهر يمكن توقيع الحجز بمقتضاه ، تطبيقا لنص المادة 647 ق إ م التي تجيز استصدار الحجز التحفظي على منقولات أو عقارات المدين إذا كان حاملا سند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين .

وتطبيقا لنص المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يشترط استصدار الحجز التحفظي من المؤجر أن يكون حل أجل الوفاء ، وهو ما نستشفه من نص المادة السابقة بقولها " يجوز للدائب بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب بعريضة مسببة ومؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه استصدار أمر الحجز التحفظي " .

وبالرجوع إلى المادة 674 ق إ م نجد شرط ثالث مرتبط بالخشية من فقدان الضمان لحقوه ، فمفهوم الخشية هو حال الاستعجال التي تقتضي التحفظ على أموال المستأجر للاستيفاء أموال المؤجر ، وتقدير حالة الاستعجال تترك للسلطة التقدير للقاضي .

ويقدم المؤجر طلب بعريضة مسببة أمام رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين (المستأجر) أو مقر الأموال المطلوب حجزها تحفظيا وذلك تطبيقا للمادة 649 ق إ م إد ، ويلزم رئيس المحكمة الفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه 5 أيام من تاريخ ايداع العريضة بأمانة الضبط . فإذا رأى أن طلب الدائن لا يستند إلى أسباب جدية وكافية رفض طلبه و إذا رأى القاضي أن طلبه يستند إلى أسباب وقرائن تبرر أمر الحجز أصدر أمر 5 على عريضة بتوقيع

4 _ المادة 333 ق م ج : في غير المواد التجارية ، إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 100.000 دج أو كان غير محدد القيمة ، فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك " .

5 _ ملاحظة في حالة تعسف المؤجر فإن آثار الحجز التحفظي التعسفي يتحملها الدائن وليس القاضي ، فالقاضي إذا تساوت عنده القرائن الدين وقرائن عدم وجوده أمر بالحجز تغليا لمصلحة الدائن ، بينما المدين لا يضر من الحجز ، مادام لا يحرم من الاستغلال والاستعمال بالإضافة إلى حقه في طلب التعويض إذا انتهت دعوى تثبيت الحجز بالرفض .

4 _ إن الأمر الصادر ليس حكما يفصل في النزاع قائم و إنما هو أمر يصدره رئيس المحكمة بمقتضى سلطته الولائية .

الحجز التحفظي ، ويجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المستأجر شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه ، مع التسليم له نسخة من محضر الحجز والجرد الأموال إلى المستأجر في أجل أقصاه (3) أيام و إذا رفض الاستسلام ينوه عنه في المحضر (مادة 687 ق م) .

ومن آثار الحجز التحفظي ، بقاء المزروعات والثمار أو المنقولات الموجودة في الأرض الزراعية أو المباني المخصصة للزراعة تحت يد المؤجر إلى حين الحكم بثنيت الحجز ، والأمر برفعه ، و له أن ينتفع بها المؤجر انتفاع رب الأسرة و أن يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها (مادة 660 ق م) كأن ينتفع من الثمار ، أو الانتفاع من وَبَر الإبل أو حليبها .

غير أنه إذا كان يجوز للمؤجر الانتفاع بالمنقولات المحجوزة خلال فترة الحجز ، فإنه لا يجوز له التصرف فيها بالبيع مثلا ، ويترتب على التصرف القانوني أو العمل المادي المضر تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات والتي تنص في المادة 365 ق ع على معاقبة من يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة أو الموضوعة تحت حراسته من 6 أشهر إلى 3 سنوات حبس وغرامة من 20 ألف دج ، وتضيف نفس المادة على معاقبة من أخفى الأشياء المحجوزة عمدا من سنة (1) إلى 5 سنوات حبس وغرامة من 20 ألف إلى 100 ألف دج .

وفضلا عن ذلك، فإن تصرف المؤجر في الأموال المحجوزة عليها يترتب عليها عدم سريان التصرف، ويبقى على الغير المطالبة بالتعويض أمام القضاء المدني⁶.

يتم رفع للحجز التحفظي بدعوى إستعجالية إذا قام المستأجر بداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة، أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين أو أثبت المستأجر أنه دفع الأجرة المسبقة في حالة حجز المؤجر على منقولات والمستأجر (663)

بالإضافة إلى الحجز التحفظي، فإنه يمكن للمؤجر سلوك طريق آخر هو الحجز التنفيذي على المنقول لاستيفاء حقه في الأجرة.

ثانيا - الحجز التنفيذي على المنقول :

الحجز التنفيذي على المنقول يستهدف بيع المنقولات التي يتم حجزها وليس مجرد التحفظ عليها ، لذلك وجب توافر مفترضات التنفيذ ومقدماته ، أي يكون مع المؤجر سند تنفيذي تم اعلانه للمستأجر مع تكليفه بالوفاء ، فإذا لم يقم بالوفاء بعد انقضاء أجل 15 يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقا لأحكام المادة 612 ق م إد أجازت المادة 687 من نفس القانون للدائن (المؤجر) الذي بيده سند تنفيذي الحجز أي منقول مادي للمستأجر في حيازته وذلك بوضع هذه الأموال المحجوزة تحت يد القضاء بغرض بيعها واستيفاء حق المؤجر من ثمنها .

⁶ _ يمكن للدائن مراجعة المحكمة المختصة لإستصدار حكم منها يستعمل كقيد تنفيذي ، يمكن الحاجز من بيع الأموال المحجوزة واستيفاء دينه منها فيتحول الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي ويسمى هذا الإجراء بثنيت الحجز التحفظي (1 / 369) ق م وإدارية .

وقد فتح المشرع للمؤجر المجال من أجل الحجز على الثمار والمزروعات الموجودة في الأرض الزراعية باعتبارها منقولا بحسب المال بشرط أن تكون مملوكة للمستأجر حيث جاء في نص المادة 692 ق إ م إدارية " يجوز الحجز على الثمار المتصلة أو المزروعات القائمة قبل نضجها "

إجراءات الحجز التنفيذي :

وبعد اتباع مقدمات التنفيذ بتبليغ محضر التكليف بالوفاء للمستأجر ، وانتهاء المدّة الممنوحة له للوفاء ، يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر امتناع المستأجر عن الوفاء ، ليتقدم بعدها بطلب لاستصدار أمر الحجز إلى رئيس المحكمة الواقع إختصاصها في مقر الثمار والمزروعات المواد حجزها ، وعند الاقتضاء في موطن المستأجر (المادة 687 ق إ م إدارية).

وفور صدور أمر الحجز يتم تبليغه للمستأجر أو أحد أفراد عائلته أو ممثله القانوني أو الاتفاق (688 ق إ م) ، ل يتم في مرحلة تالية انتقال المحضر القضائي حيث توجد أموال المدين (المستأجر) لجردها ، والحجز عليها .ويجب أن يتضمن محضر الحجز ، تطبيقا للمادة 692 ق إ م إدارية : موقع البستان والأرض واسمها ورقم المسح إن وجد ، ومساحة الأرض التقريبية وحدودها ونوع الثمار والمزروعات أو نوع الأشجار المثمرة وعددها ، والمقدار التقريبي لا يمكن أن يحصد أو يجني أو ينتج منها وقيمتها على وجه التقريب ، وفور قيامه بإجراءات الجرد يعين حارسا عليها لحراسة الثمار والمزروعات المحجوزة ويكون مسؤولا عنها مدنيا وجزائيا .

ويقوم المحضر القضائي بتسليم نسخة من محضر الحجز و الجرد إلى المستأجر في أجل 3 أيام من تاريخ توقيع الجرد، وبعد 10 أيام من تاريخ التبليغ الرسمي لمحضر الحجز والجرد الزراعات والثمار التابعة للمستأجر المحجوز عليه يكون بإمكان المحضر القضائي بيعها عن طريق المزاد العلني.

إلا أنه إذا وقع الخوف من فساد الثمار لنضجها أو وصل وقت حصاد المزروعات، يتم استصدار أمر على ذيل العريضة بناء على طلب الحارس القضائي أو الحاجز أو المحجوز عليه للقيام بالجنني أو الحصاد ، كما يمكن بيع الثمار أو المزروعات وهي موجودة في الأرض إذا كان ذلك من شأنه أن يحقق نفعاً وفقاً لأحكام المادة 692 ق إ م إدارية .

طرق إثبات الإيجارات العقارية :

إن الشكل الرسمي ركنا لانعقاد بعض العقود مثل عقد بيع العقار ، فقد أوجب المشرع إفراغ هذه التصرفات في قالب رسمي ، ويقصد بالشروط الشكلية : توثيق العقد وتسجيله وشهره ، و نجد أن المشرع الجزائري أكد في المادة 324 مقرر 01 أكد على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل تصرف يرد على الملكية العقارية فماذا قرر المشرع الجزائري بهذا الشأن بالنسبة لانعقاد عقد الإيجار بمعنى آخر هل الرسمية ركنا لانعقاد أم ركن للإثبات ؟ ، وهل يستوجب الرسمية لإبرام عقد الإيجار ؟ وهل الكتابة كافية لانعقاد عقد الإيجار إن الإجابة عن هذه الأسئلة يمكن استخلاصها مما يلي :

نصت المادة 467 مكرر : ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا " وتضيف المادة : 01 / 53 من قانون التوجيه العقاري (90-25) على ما يلي : "يمكن أن تحرر عقد الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية " .

بناء على ما سبق ، فإن الرسمية لا تعد ركنا من أركان انعقاده ، بل تكفي الكتابة ، وفي ذلك تقول المادة : 323 مكرر قانون مدني جزائري " ينتج الإثبات بالكتابة من تسلسل حروف أو ضمان أو أرقام أو أية علامات أو رموز ذات معنى مفهوم ، مهما كانت الوسيلة التي تتضمنها و كذا طرق إرسالها " .

و قد اعتبر القانون أن الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وتكون معدة ومحفوظة في ظروف تضمن سلامتها (المادة 323 مكرر 01) .

وبذلك إن في الكتابة في عقد الإيجار دون توفر الرسمية أي وعلى افتراض توثيق الطرفين العقد أمام موثق ، فإن الوثيقة الرسمية هي ركنا للإثبات لانعقاد .

ويمكن أن يتم إثبات الكتابة بموجب ورقة عرفية تدل على الغرض المقصود من تحرير الورقة ، فكل عبارة تدل على معنى إيجار الفلاحي تصلح بعد توقيعها لأن تكون دليلا على من وقعها وقد تكون ورقة بخط من يتمسك بها أو آلة الكتابة أو الحاسوب ، أو محررة بيد أحد ما أو بيد شخص ثالث أو مجرد إقرار مكتوب مقترن بالقبول ، المهم أن يكون تاريخه ثابتا ليكون حجة على الغير

والوقائع التي تثبت أن العقد العرفي بها تاريخ ثابت تطبيقا للمادة 328 م ج هو قيد الورقة في مكتب التسجيل أو إثبات مضمون الورقة العرفية في عقد آخر حرره موظف عام ، مثال توكيل عرفي صادر من البائع إلى وكيل له يبيع نيابة عنه ، أو التأشير على العقد العرفي من ضابط عمومي أثناء تأدية وظيفته فيؤشر عليه بما يفيد تقديمه ويحرر تاريخ لذلك أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء .

وخلاصة القول وبشأن حجية الورقة العقد العربي المتضمنة إبرام الإيجار الفلاحي ، أن الورقة العرفية حجة على من صدرت منه وهو الشخص الذي تحمّل توقيعها أو وضع عليها بصمة أصبعه ، ما لم ينكر صاحب التوقيع أو صاحب البصمة صدورها منه ⁷ .

خلاصة القول أن عقود الإيجارات الفلاحية يمكن أن تحرر في شكل ورقة عرفية صادرة من المؤجر و المستأجر، غير إنّ إقرار المشرع بجواز إبرام عقد الإيجار الفلاحي على شكل عقد عرفي يتناقض مع نص المادة 324 مكرر 01 التي تفرض أن تفرغ في شكل رسمي، حيث جاء فيها: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية ، أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي لا يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرّر العقد " .

غير أن الجواب : هو أن الخاص يقيد العام ، وهو نفس الاتجاه الذي ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 233101 المؤرخ في 17/ 07/ 2002 حيث قرر بجواز تحرير عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقد عرفي استنادا إلى نص المادة 53 من قانون التوجه العقاري ، واستنادا إلى نص المادة 51 من القانون المدني التي تنص على أنه في حالة نقل العين المؤجرة يحتج بعقد الإيجار على المشتري وبذلك المحكمة العليا نقضت وأبطلت القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف ⁸ والقاض بخروج المستأجر ، و أحالت القضية والأطراف إلى نفس المجلس القضائي مشكلا من هيئة أخرى ⁹

⁷ _ أما ورثته أو خلفه ، فلا يطلب منهم الإنكار ، وكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق ، المادة 327 ق م .

⁸ _ إذا ذكر صاحب التوقيع صراحة توقيع صراحة توقيع يمكنه طلب من المحكمة أن تأمر بتحقيق الخطوط

⁹ _ إن التوقيع الإلكتروني يؤخذ مرتبة الورقة العرفية " كالأثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالأثبات بالكتابة على الورق بشروط منصوص عليها المادة 323 .

التزامات مؤجر العقارات :

يمكن حصر التزامات المؤجر الرئيسية ، الالتزام بتسليم الأرض الزراعية ، الالتزام بصيانتها ، الالتزام بضمان التعرض للمستأجر ، والالتزام بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة .

الالتزام بتسليم العقار :

نصت المادة 478 معدلة يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام ، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم المؤجر " .

ويكون التسليم في المبيع حسب المادة 367 ق م بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق . فإذا كانت أرض زراعية ، كان تسليمها فعلياً بوضعها تحت تصرف المستأجر بعد إخلائها من مستأجر سابق أو مما عسى أن يكون للمؤجر من مواشي وآلات فيها . أما إذا كانت شقة أو منزل كان تسليمها فعلياً بوضعها تحت تصرف بإخلائها من حاجيات المؤجر ، لجعلها قابلة للسكن .

ويكون التسليم حكماً بمعنى أن تكون الأرض أو السكن في حيازة المستأجر بإيجار سابق ثم يقع تجديد الإيجار صراحة أو ضمناً ، حيث يكون المستأجر حائزاً فعلاً للعين المؤجرة ولا يحتاج إلى استيلاء مادي جديد .

بما أن مؤجر العقار ملزمًا بتسليمه، فإنه يسلمه في في الوقت الذي عيناه المتعاقدان ، فإذا لم يعيننا هذا التاريخ يجب إتباع العرف ، ففي الأرض الزراعية جرى العرف أن يبدأ إيجارها شهر سبتمبر . و من جهة أخرى ، المؤجر ليس ملزمًا بتسليم العين المؤجرة إذا اشترط على المستأجر دفع الأجرة مسبقاً ، فليس لهذا الأخير أن يطلب بتسليم العين المؤجرة ، حتى لو حل ميعاد التسليم إلا بعد دفع ما اشترط دفعه مقدماً من الأجرة .

وفي حالة اتفاق الطرفين على عقد الإيجار بما يتضمنه من شروط وبنود فالأصل وطبقاً للقواعد العامة (المادة) ق م ج يكون التسليم في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء ، بمعنى آخر في الموقع الذي توجد فيه الأرض .

ومن التزامات المؤجر تسليم العين المؤجرة حسب المادة 476 أن يتم تسليم العين في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً للاتفاق الطرفين، فإذا كان المستأجر استلم أرض قحلاء لا تصلح للزراعة أو استلم سكن لا يتوفر على أدنى ظروف الحياة الكريمة ، فله في هذه الحالة أن يمتنع عن استلام العين ، ويجوز للمستأجر حسب المادة 477 ق م ج أن يطلب فسخ الإيجار مع التعويض عن الضرر

أما في حالة حصول هلاك كلياً أو استحالة الانتفاع بالأرض الزراعية أو السكن ففي هذه الحالة يعتبر عقد الإيجار منفسخاً لاستحالة قيام المؤجر بالتزامه من تسليم الأرض الزراعية للانتفاع بها ، ولكن ليس للمستأجر أن يطلب التعويض في هذه الحالة المادة 481 ق م ج

وإن اتفق الطرفان على تسليم العقار بملحقاته، فهو ملزم بتسلم الأرض بملحقاتها من المساعي والحضائر الحيوانات ومستودعات تخزين المحاصيل ، وإذا كان سكن تسليمه بالأثاث وأبوابه .

الالتزام بصيانة العقار :

قرر التقنين المدني الجزائري في المادة 479 معدلة بموجب قانون (07 - 05) التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ثم رتب الجزاء على الإخلال بهذا الالتزام في المادة 480 .

ويجب أن نميز بين أنواع ثلاثة من الترميمات، فهناك الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة، والترميمات التأجيرية والترميمات الضرورية للانتفاع بالعين.

بالنسبة للترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة: تكون على عاتق المؤجر كأن يقيم سورا لحفظ الأرض الزراعية من خطر الفيضانات، فهي تكون على عاتق المؤجر بل هي حق له ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من ذلك، فحفظ الأرض والعين المؤجرة مقدما على انتفاع المستأجر. وإذا كانت سكن تدعيم الجدار الفاصل الذي يوشك وقوعه ولا يمكن للمستأجر منعه ويجوز للمستأجر القيام بها ويرجع بما أنفقه على المؤجر .

الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة :

فهي ترميمات ضرورية للانتفاع بالأرض الزراعية لكنها لاتصل لدرجة الترميمات لحفظ العين ، كإصلاح البئر المتواجد في الأرض الزراعية وإصلاح الانابيب في المنزل فهي تقع على عاتق المؤجر .

وبالنسبة للترميمات التأجيرية فهي ترميمات بسيطة جرى العرف أن يقوم بها المستأجر ، مثل ذلك إصلاح أبواب كوخ المواشي أو إعادة الأنفاق على البلاط في السكوهذه ترميمات يتكفل بها المستأجر ، وهو ما نصت عليه المادة 479 لما جاء فيها يجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر .

وفي حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إنذاره بموجب محرر غير قضائي 480 ق م ج ؛ يجوز للمستأجر المطالبة بنسخ العقد دون الإخلال بحقه في التعويض أو انقاص بدل الإيجار مع التعويض عن الضرر الذي أصابه .

ضمان التعرض :

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهذا الضمان فرع عن التزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من العين المؤجرة .

ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصيا سواء كان تعرضا ماديا بأن يحول دون انتفاع المستأجر بالأرض الزراعية كأن يحدث المؤجر بالأرض أو ملحقاتها أي تغيير يحول دون

انتفاعه كأن يترك مواشيه تدخل الأرض الزراعية لترعى أو أن يدخل الأرض ليقطف بعض ثمارها ، أو يغير قفل السكن مما يحول دون دخول المستأجر .

كما يضمن المؤجر التعرض الصادر منه المبني على سبب قانوني ، كأن لا يكون مالكا للأرض أو السكن وقت الإيجار ثم بعد انتقال ملكيتها لأي سبب من أسباب الملكية (الوصية – الميراث) كما أن المؤجر ملزم حسب المادة 483 فقرة 01 قانون مدني بعدم تعرض تابعيه عن خدم وحارس الأرض ومستخدموه والضيوف والأصدقاء .

بالإضافة إلى ذلك المؤجر ملزم بعدم التعرض صادر الغير ، أي من أجنبي عن عقد الإيجار . يستند فيه على سبب قانوني¹⁰ كأن يدعي الغير حقا فيما يتعلق بالأرض الزراعية أو السكن سواء كان ذلك مبني على أساس أو لا ، أما إذا تعرض الغير دون أن يستند على حق يدعيه فإن هذا التعرض ماديا لا يضمنه المؤجر وهو ما أكدته المادة 483 فقرة 01 من ق م .

ويجب أن يكون هذا التعرض القانوني من الغير متعارضا مع حق المستأجر في الانتفاع ، كأن يدعي الغير بأنه اشترى الأرض أو السكن من المؤجر وأن الإيجار لا يسري في حقه وطلب إخراج المستأجر من الأرض . كما يشترط لتحقيق التعرض الصادر من غير المبني على سبب قانوني وبالتالي ضمان المؤجر له أن يتحقق التعرض بالفعل لا مجرد الإدعاء في المجالس

وإذا تحقق التعرض الصادر من الغير وجب على المستأجر أن يخطر المؤجر وكان له أن يخرج من الدعوى، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر . وهو ما أكدته المادة 484 من القانون المدني المعدلة.

وإذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعقار المستأجر كليا أو جزئيا جاز له طلب فسخ الإيجار أو انقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض .

وإذا كان هذا الغير مستأجر آخر متمسكا بعقد إيجاره ، فإن المفاضلة بين المستأجر الأول والثاني أو حتى الثالث حسب المادة 485 ق م ج تكون للعقد السابق في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى ، أما إذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن .

وإذا كان هذا الغير سلطة إدارية أو حكومية ، كأن تجري إصلاحات و أعمالا في الطرق العامة المجاورة للأرض الزراعية مما سبب إخلالا بانتفاعه أو أصدرت وزارة الزراعة قرارا بتحديد المناطق التي يزرع فيها الأرز ولم تدخل الأرض المؤجرة في هذه المناطق قد حرم المستأجر بهذا القرار من زراعة أرضه حبوبا وهي الزراعة التي ذكرت في عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر حسب المادة 486 قانون مدني وحسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص ثمنه. وفي نفس السياق إذا صدر عن الوزارة المختصة قرار بنزع ملكية المسكن وهو ما يعارض مع انتفاعه له أن يطلب فسخ الإيجار لاستحالة تنفيذ الالتزام .

¹⁰ حسب مادة 487 لا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يستند على سبب قانوني وللمستأجر أن يطلب شخصيا التعرض بالتعويض عن الضرر .

الالتزام الرابع ضمان العيوب الخفية¹¹ وفوات الوصف:

نصت المادة 488 ق م ج على ما يلي : <>يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة. غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر، وكان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد.<>

- من خلال هذه المادة يتبين أن هناك شروط أربعة لضمان المؤجر العيوب الخفية وهي:

أ. أن يكون العيب مؤثرا : ويكون كذلك لما يحول دون الانتفاع من العين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع إنقاصا محسوسا ، فقد تبين المستأجر في عقد الإيجار أنه استأجر الأرض الزراعية ليزرع موزا أو عنبا أو أية فاكهة أخرى ، فعندئذ يجب أن تكون الأرض المؤجرة صالحة لزراعة نوع المحصول الذي عين في العقد ، فإذا لم تكن صالحة رجع على المستأجر على المؤجر بها لخلو العين من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، ومن أمثلة العيب المؤثر عدم صلاحية الأرض المؤجرة للزراعة لملوحة زائدة ووجود حشرات كثيرة تؤثر في الانتفاع المقصود منه . أو أن السكن محل الإيجار فيه من العيب في السقف مما يجعل التقلبات الجوية تؤثر في الانتفاع بالسكن وتحول دون إمكانية استعماله أن يكون العيب خفيا: فإذا كان العيب ظاهرا وقت التسليم ولم يعترض المستأجر فإن المؤجر لا يضمنه لأن المستأجر رأى العيب دون أن يعترض وبذلك أسقط حقه في الضمان.

ب. يجب أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر: فإن علم المستأجر بهذا العيب وسكت عليه بعد ذلك رضاه منه ونزولا عن حقه في الرجوع بالضمان.

- ويترتب على قيام العيوب الخفية وفوات الفرص حسب المادة 489 المعدلة بموجب القانون 05-07 المتضمن القانون المدني أنه يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار إذا كان الإصلاح يشكل نفقة باهظة على المؤجر.

- أما في حالة العكسية أي إن الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر يجوز للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر.

¹¹- العيب الخفي هو تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة وملحقاتها والتي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص هذا الانتفاع نقصا معتبرا.

التزامات مستأجر العقار :

عرض المشرع من المواد 493 إلى 498 ق م ج التزامات المستأجر بوجه عام، و التي يمكن حصرها كالاتي :

1. التزام المستأجر أن يستعمل الأرض الزراعية بحسب ما أعدت له .
2. التزام المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال الأرض والمحافظة عليها ما بذله الرجل العادي.
3. التزام المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة.
4. التزام المستأجر بأن يرد الأرض الزراعية إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار.

التزام المستأجر بدفع الأجرة:

إذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، التزم المستأجر بدفع هذا المقدار للمؤجر دون زيادة أو نقصان لأن العقد شريعة المتعاقدين ، إلا أنّ هناك أحوال لا يلزم فيها المستأجر بدفع الأجرة أصلا ، كما في حال فسخ عقد الإيجار للتعرض القانوني من الغير ، من شأنه أن يحرمه من الانتفاع بالأرض المستأجرة كليا أو جزئيا .

- وإذا مات المستأجر ، فإن العقد يستمر إلى نهايته ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك ، وفي هذه الحالة، يجوز للورثة الذين يعيشون معه منذ 6 أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم المالية وأصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم ، علما أن ممارسة حق إنهاء الإيجار يبين أن يمارسه الورثة 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر (مادة 469 مكرر 2) ، حيث يخطر على المؤجر بممارسة حق إنهاء الإيجار بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين .

- وحسب المادة 498 المعدلة بموجب القانون 07-05 ، يلزم المستأجر أن يدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق اتبع العرف في تعيين موعد دفع الأجرة ، وقد جرى العرف على أن الأجرة في كثير من الأراضي الزراعية تدفع على قسطين ، قسط على الزراعة الشتوية وقسط عن الزراعة الصيفية .، وفي كراء المنازل والشقق تدفع مرة واحدة في السنة في بداية الإيجار .

- وتسقط الأجرة بالتقادم إذا مضت 5 سنوات ميلادية من وقت حلولها حتى لو كان اشترط دفعها مقدما أو من وقت حلول كل قسط من أقساط الأجرة وهو ما جاء في نص المادة 309 ق م ج : " يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين ، كأجرة المباني ، والديون المتأخرة ، والمرتبات والأجور والمعاشات .

- وإذا لم يكن هناك اتفاق ، فمكان دفع الأجرة حسب المادة 498 ق م ج ف 01 هو موطن المستأجر لأنه هو المدين بها ، والمستأجر هو المكلف بإثبات أنه دفع الأجرة ، علما أن المادة 499 ق م ج تنص : " أن الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك " ، فإذا أبرز المستأجر مخالصة بالأجرة عن شهر فيفري مثلا كانت هذه المخالصة قرينة قانونية على أن أجرة الشهر السابقة قد دفعت ، لأن المعتاد أن المؤجر لا يقبل أن يقبض أجرة عن شهر إلا إذا قبض أجرة الشهر الذي قبله .

وقد أعطى المشرع الجزائري للمؤجر نوعان من الضمانات لاستيفاء الأجرة وهي ضمانات تخولها القواعد العامة وضمانات التي له على المنقولات بالعين المؤجرة .

أ. **ضمانات المؤجر** : تطبيقا للقواعد العامة ، إذا لم يقيم المستأجر وهو في موضع المدين بدفع الأجرة ، فيمكن للمؤجر وهو في موضع الدائن بعد إعدار المستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ العيني بعد اعدار المستأجر المدين (انذاره طبقا لمادة 180 ق م) فإذا لم يدفعها المستأجر كان للمؤجر بموجب سند تنفيذي أو حكم قابل لتنفيذ بالأجرة المستحقة على أموال المستأجر ، عن طريق الحجز التحفظي أو التنفيذي لاستيفاء الأجرة كما سبق بيانه .

أما الضمانة الثانية : للمؤجر طلب فسخ¹² الإيجار في حالة عدم التزام المستأجر بالأجرة ، فيفضل المؤجر طلب الفسخ¹³ ، وللمحكمة بعد تقدير كل الظروف التي تحيط بالقضية الفصل في طلب الفسخ ، وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق بالحكم ، لاتقضي المحكمة بفسخ العقد طبقا للقواعد العامة ، من جانب آخر قد يرفض القاضي هذا الطلب إذا رأى استنادا إلى سلطته التقديرية أن إخلال المستأجر بالتزامه قليل الأهمية أي لم يبلغ من الأهمية ما يبرر معه فسخ العقد ، كما قد يمنح للمستأجر مهلة معقولة للوفاء بالبدل .

وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ فله أن يطلب تعويضا عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه من دفع الأجرة بشرط أن عدم الوفاء بالأجرة لا يعود لقوة قاهرة وهو ما أكدته المادة 176 ق م ، فضلا في ذلك يجوز له أن يطالب بتعويض المصاريف القضائية والفوائد المترتبة عن التأخر في الوفاء ، كما له أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته .

¹² _ اتخذ بعض الفقه مصطلح " الفسخ " كجزء لعدم تنفيذ عقد الإيجار ويعوضه بمصطلح الإمضاء لأن الانقضاء لا يكون له أثر رجعي في وصف أن المفسخ أثر رجعي

¹³ _ يجد الإشارة أن محضر امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المحدد بموجب حكم قضائي نهائي كاف لتبرير طلب فسخ عقد الإيجار دون الحاجة لأي إجراء آخر ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2008/04/09 ملف رقم 410625 .

الالتزام الثاني : استعمال العقار فيما أعد له

نصت المادة 491 من القانون المدني على مايلي : يلزم المستأجر ان يستعمل العين المؤجرة حسب ماوقع عليه الاتفاق ، فإذا لم يكن اتفاق وجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له .

ومن خلال هذا النص ، يتبين ان المستأجر يلتزم باستعمال العقار على النحو المتفق عليه ، أم إذا لم يوجد اتفاق ، فيستعمل العقار طبقا لما أعد له ، وهو في كل الأحوال المستأجر ملزم باستعمال العقار .

ويكون استعمال الأرض أو العقار مُبنيا في العقد كأن ينص العقد صراحة أن الأرض أُجرت للزراعة، وبذلك لا يجوز للمستأجر أن يستعمل الأرض الزراعية أن يستعملها في شيء آخر، كأن يبني عليها مصنعا، أو مثلا يتفق المؤجر مع المستأجر أن يتبع نظاما خاصا في زراعة الأرض، كأن لا يجاوز ثلثها في زراعة البطاطا ويكون الثلثين المتبقين مخصصين لزراعة الحبوب، فإن المستأجر ملزم بإتباع هذا النظام في الزراعة. وفي مجال العقار المبني يبين العقد أن استعماله لأجل السكن ، فلا يجوز للمستأجر استعمالها لأغراض أخرى ، كمزاولة نشاط مهني أو حرفي فيها .

أما إذا كان الاستعمال العقار غير مبين في العقد، يلزم على المستأجر أن يستعمل الأرض بحسب ما أعدت له، فلا يستعملها لغرض آخر. كما لا يجوز للمستأجر ألا يستعمل الأرض الزراعية ولا يستغلها لأن ذلك من شأنه أن يلحق ضررا بالأرض لأن ذلك يجعلها تتلف بسبب تركها غير مزروعة، وقد نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بأن: " عدم استثمار الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة لهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي والمباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما ."

أ. جزاء الإخلال بالالتزام المستأجر من استعمال العقار المؤجر فيما أعد له:

_ للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عينا، فيلزمه طبقا للقواعد العامة المادة 170 ق م بتنفيذ هذا الالتزام فيلزمه بأن يستعمل الأرض ولا يتركها دون استغلال.

_ ويكون للمؤجر من جهة أخرى أن يطلب فسخ الإيجار العقاري طبقا للقواعد العامة لعدم تنفيذ المستأجر التزامه ، وله في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء عدم استغلال الأرض الفلاحية استعمالا أمثالا .

ب. عنوان احداث المستأجر تغييرات على العقار محل الإيجار:

- المادة 492 ق م ج: >> لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب، من المؤجر وإذا أحدث المستأجر تغييرا في الأرض يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كان عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء.
- وإذا أحدث المستأجر، بإذن المؤجر تغييرات في الأرض زادت في قيمتها كبناء منشآت فلاحية أو لتربية المواشي، وجب على المؤجر عند الانتهاء الإيجار، أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في الأرض المؤجرة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.<<.
- ومعنى الفقرة الأخيرة، أنه إذا وجد اتفاق على بناء هذه المنشآت، أو كانت تمثل بدلا للإيجار، فإن المؤجر لا يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها.

الالتزام الثالث: المحافظة على العقار .

- نصت المادة 495 ق م ج " يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وإن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي " .
- وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا.
- وتضيف المادة 496 ق م ج المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله
- من خلال هذه المواد ، يتبين أنّ المطلوب من المدين هو المستأجر أن يحافظ على الأرض الفلاحية بأن يتوخى الحيطة فإنّ المستأجر قد يكون قد وفى بالالتزام إذ أنه بذل في تنفيذه من العناية حسب المادة 172 ق م ج كل ما يبذله لشخص عادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود المتمثل في المحافظة على الأرض الفلاحية .
- فالمعيار هنا موضوعي ، والمطلوب من المستأجر عناية الرجل المعتاد فإذا التزم بالعناية المطلوبة فإنّه يكون قد وفى بالتزامه ولو لم يتحقق الهدف المقصود من العناية وهو سلامة العين المؤجرة فقد تهلك أو تتلف (المادة 172 من القانون المدني) .
- ومعنى العناية المطلوبة في الأرض الزراعية ، أن ينزع منها الحشائش الضارة وأن يطهر المساقى والمصاريف ، ويلزم بالمحافظة على ملحقاتها كالآلات الزراعية .ومعنى العناية المطلوبة في العقار المبني إصلاح الأنابيب وتطهير المجاري .

- وفي سبيل العناية ، وجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله تطبيقاً لنص المادة 497 ق م ج كأن تحتاج الأرض أو العقار إلى أشغال مستعجلة أو يقع عليها اغتصاب أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها أو بإحداث ضرر بها .
- هنا تطبيقاً للمادة 496 تقوم مسؤولية المستأجر عن هلاك العين بسبب الحريق إلا إذا أثبت أنّ الحريق لا يد له فيه ، فلا يكفي أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد لتوقي الحريق بل يجب عليه أن يثبت أنّ حريق الأرض نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه ، وثبوت مسؤوليته على هذا النحو سببها المسؤولية العقدية .
- وإذا أثبت أنّ الحريق وقع قضاء وقدرًا أو بقوة قاهرة فإن مسؤوليته تنتفي ولا تقوم ، أمّا إذا ثبت أنّ الحريق يعود لسبب مجهول فإن ذلك لا يكفي وتقوم مسؤوليته في هذه الحالة .
- فإذا تعود المستأجرون للأرض كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله ، إلا إذا اثبت أنّ الحريق بدء نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين ليكون وحده مسؤولاً عن الحريق (02/469) .

الالتزام الرابع: رد العقار المؤجر :

نصت 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 تعويض باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر >> .

وتضيف المادة 503 ق م ج : <<يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها ويحرر وجاهايا محضر أو بيان وصفي بذلك إذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها ، يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس .

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

من خلال هذين النصين يمكن استخلاص جملة من النقاط كالاتي :

يلزم المستأجر عند انتهاء الإيجار برد الأرض المؤجرة التي تسلمها عند بدء الإيجار و أن يردها بأكملها، فإذا حصل نقص في مساحة الأرض مثلا كان مسؤولاً عنه ما لم يثبت السبب الأجنبي. كذلك يجب على المستأجر أن يرد ما تسلمه من ملحقات الأرض والعقار المني من عقارات بالتخصيص، وعليه أن يحرر وجاهايا برد الأرض المؤجرة وملحقاتها.

فإذا وقع خلاف للمتعاقدين في الملحقات مثلا وجب الرجوع إلى المحضر الذي حرر عند بداية الإيجار، فإذا لم يوجد محضر في البداية وجب الرجوع إلى المحضر الذي حرر في نهاية الإيجار والذي يبين حالة العين وأوصافها وما اشتملت عليه من ملحقات.

أمّا إذا لم يوجد محضرا بتاتا لا في بداية الإيجار أو في نهايته، فإنّ ذلك يمثل قرينة بسيطة أنّ المؤجر استرد العين المؤجرة في حالة حسنة، ما لم يثبت المؤجر خلال ذلك، كأن يثبت بالرغم من أنّه لا يوجد محضر تسليم أو بيان بأوصاف الأرض وقت تسلمها، فإنّ هذه الأخيرة لم تكن حسنة وأنّه رضى بحالتها.

جزاء إخلال المستأجر بالتزامه في رد العقار :

نصت المادة 502 على جزاء ذلك :

- إذا أخل المستأجر بالتزامه في رد العقار أو العين المؤجرة ، سواء كان ذلك بعدم ردّها أو التأخر في ردّها، فإنّ المادة 502 نصت على جزاء ذلك والمتمثل في دفع للمؤجر تعويض يتناسب مع القيمة الإيجارية للعين وتعويض عمّا لحق المؤجر من ضرر.

- أمّا في حالة ردّها ناقصة كعدم وجود آلات الزراعية والمواشي أو عدم وجود الأثاث الشقة ، أو ردّها هالكة أو تالفة فإنّ تعويض الضرر يُقدر حسب القواعد العامة حيث نصت المادة 176 ق م: " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له منه ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه ".

- أمّا في الحالة العكسية، أي إذا زادت العين المؤجرة عن الحالة التي كانت عليها سابقا، كأن ينفق المستأجر مصروفا على الأرض المؤجرة فقد تكون مصروفات ضرورية أو مصروفات نافعة أو كمالية فما حكم هذه المصروفات؟ .

المصروفات الضرورية والكمالية:

- إذا أنفق المستأجر مصروفات ضرورية لحفظ العقار ، والتي من المفروض تقع على عاتق المؤجر، فإنّه يجوز للمستأجر أن يرجع بها على المؤجر طبقا للقواعد العامة. أمّا المصروفات الكمالية كفرش الأرض بالمشمع وزراعتها من أسمدة، فإنّ المؤجر غير ملزم بها، حسب المادة 479 ق م وتقع على عاتق المستأجر.

بالنسبة للمصروفات النافعة هي:

- مصروفات ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة فحسب المادة 479 ق م ج المؤجر ملزم بها وبالتالي يمكن للمستأجر أن يرجع بها على المؤجر.

حالة: المستأجر أقام غراس على الأرض الزراعية وتحسينات أو منشآت على أرض زراعية للمساهمة في استثمارها، أو أن المستأجر ادخل تحسينات على بلاط الشقة محل الإيجار، فهنا حسب المادة 492 ق م ج: لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن

مكتوب من المؤجر، فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين دون إذن المؤجر يلزم ارجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض في ذلك عن الضرر الذي لحق العقار .

- وتضيف المادة 492 ق: إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد المستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

أحكام التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن:

أولا : يجب التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

إنّ التنازل عن الإيجار¹⁴، لا يوجد فيه إلا عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر، حيث يقوم هذا الأخير ببيع أو هبة حق المستأجر سواء كان ذلك بثمن أو بدون ثمن.

أمّا الإيجار من الباطن: يوجد فيه عقد إيجار أصلي بين المؤجر والمستأجر، ثم عقد إيجار من الباطن ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن.

وبالنسبة للقواعد العامة في الأرض المؤجرة فطبقا للمادة 505 ق م ج: " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا " ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

أمّا بالنسبة للأرض الزراعية، فقد جاء نص المادة 54 من قانون التوجيه العقاري صريحا حين أنه لا يجوز التأجير من الباطن (الفرعي) في جميع الأراضي الفلاحية إلا في مراعي القش وذلك في إطار أحكام المادة 505 ق م ج، بمعنى أنّ التأجير الفرعي لمراعي القش ينعقد بموافقة المؤجر. وبذلك فإنّ التأجير الفرعي للأراضي الزراعية، لا يجوز إلا في مراعي القش حين أنّ هذه القاعدة هي من النظام العام لا يجوز مخالفتها

أمّا بالنسبة للتنازل عن الإيجار لم ترد أحكام بشأنه وبذلك وجب الرجوع للقواعد العامة، حيث أنّه حسب مادة 505 ق م، المستأجر لا يجوز له أن يتنازل عن حقه في الإيجار إلا بموافقة المؤجر كتابيا.

إلا أن الفقه في مصر وفرنسا اعتبر أنه إذا وجدت للمستأجر حاجة للتنازل عن الإيجار، لا يجوز للمؤجر أن يمتنع عن الإذن للمستأجر في ذلك وحوالة الدين تنتقل أيضا بالتنازل عن الإيجار من المستأجر إلى المتنازل له جميع الالتزامات التي تترتب في ذمة المستأجر بموجب عقد الإيجار، حيث يصبح المتنازل له عن الإيجار من ذلك الوقت هو المدين للمؤجر هذه الالتزامات وهي الالتزام بدفع الأجرة، الالتزام باستعمال الأرض بحسب ما أعدت له، والالتزام بالمحافظة عليها، والالتزام برد الأرض إلى المؤجر.

علاقة المستأجر بالمؤجر في حالة التنازل عن الإيجار:

- إنّ التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين، فالمستأجر بالتنازل قد حوّل حقوقه قبّل المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار، فلم يصبح له حق قبّل المؤجر.

¹⁴ _ التنازل عن الإيجار هو حوالة حق .

- كذلك المؤجر لم يعد منذ التنازل مدينا للمستأجر، و المستأجر لم يعد بعد التنازل عن الإيجار دائنا للمؤجر ولا مدينا له، فتختفي بذلك وساطته بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار وأصبحت العلاقة بين المؤجر والمتنازل له علاقة مباشرة.
- ومعنى ذلك كله أن المستأجر لا يصبح دائنا للمؤجر لا بتسلم العين، ولا بتعهد صيانتها ولا بضمان التعرض، حيث يصبح الدائن هو المتنازل له عن الإيجار.
- ومن جهة أخرى ينقل المستأجر أيضا التزاماته نحو المؤجر إلى المتنازل له عن الإيجار عن طريق حوالة الدين فلا يصبح المستأجر مدينا للمؤجر لا بدفع الأجرة ولا باستعمال الأرض فيما أعدت له ولا بالمحافظة عليها، ولا برد الأرض الزراعية.
- ورغم ذلك أراد المشرع الجزائري في المادة 506 ق م ألا يبرأ ذمة المستأجر وألا يخلي ذمته إخلاء تاما في هذه المرحلة حيث نص في المادة 506 ق م: " في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزامه "
- ويبقى ذلك إذا طلب المؤجر المتنازل له، الأجر أو تعويض تلف الأرض ووجده مصرا رجع بالضمان على المستأجر، حيث يصبح المستأجر في موقف يشبه الكفيل إذ أن هذا الضمان الذي على المستأجر الأصلي لا ينشأ من عقد الإيجار وإنما من عقد التنازل. مادام ليس له أي صالح في ذلك، وإلا أعتبر ذلك تعسفا في استعمال الحق.

الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار في الإيجارات العقارية :

1. علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار:

- تحدد علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار عقد الحوالة الصادرة من الأول إلى الثاني، فالمستأجر قد ينزل عن الإيجار كله أو بعضه للمتنازل له وفي مقابل ثمن أو بغير ثمن.
- وإن نزل المستأجر عن إيجار العقار، حل المتنازل في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار في الأرض الزراعية وطوال مدة الإيجار.
- وتجدر الإشارة أنّ مدة التنازل عن الإيجار لا يجوز أن تكون أطول من مدة الإيجار الأصلي، إذ أن تنازل الإيجار ينتهي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي. والعلاقة التي تقوم بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار هي علاقة حوالة وليس علاقة إيجار، حيث بلا يعتبر المستأجر مؤجرا للتنازل له، فلا يلزم نحوه بالتزامات المؤجر.
- علما أن التنازل عن الإيجار هي حوالة دين وحوالة حق في وقت واحد.

فحوالة الحق: فينتقل بالتنازل عن الإيجار من المستأجر إلى المتنازل له جميع الحقوق التي يستمدها المستأجر من عقد الإيجار، كالحق في الانتفاع بالعين المؤجرة، يسلم المستأجر للمتنازل

له العين المؤجرة ولكن لا كمؤجر كما في الإيجار الأصلي، بل ك.....، وأيضا تنتقل للمتنازل له حق المستأجر في أن يتعهد المؤجر بصيانة العين ، وأن يضمن التعرض .

الآثار التي تترتب على الإيجار من الباطن في مراعي القش :

1. علاقة المستأجر الأصلي من المستأجر من الباطن:

- إن علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن هي علاقة إيجار، فالمستأجر بإيجاره من الباطن أجر حقه في الإيجار للمستأجر من الباطن، في عقد إيجار مستقل عن عقد الإيجار الأصلي، حيث أصبح المستأجر الأصلي مؤجرا كما صار المستأجر من الباطن مستأجرا، ومن ثم يوجد عقد إيجار الأصلي يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي وعقد الإيجار من الباطن يحكم العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الباطن.
- ويجوز أن يكون العقدان (إيجار أصلي وإيجار من الباطن) مختلفين في وجوه كثيرة كمدة الإيجار ومقدار الأجر ، وشروط العقد ، فقد يذكر مثلا في عقد الإيجار الأصلي أن المستأجر ليس له أن يؤجر من الباطن دون موافقة المؤجر ويؤجر المستأجر بموافقة هذا الأخير دون أن يشترط على المستأجر من الباطن ضرورة الحصول على موافقة إذا أراد الإيجار من الباطن.
- بدوره المستأجر من الباطن له أن يؤجر هو أيضا من الباطن دون الحصول على موافقة المستأجر الأصلي لأن هذه الموافقة غير مشروطة في عقد الإيجار من الباطن حتى وإن كانت مشترطة في عقد الإيجار الأصلي .
- غير أنه إذا كان عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن مستقلين كلا منهما ، فإن مدة عقد الإيجار من الباطن لا يجوز أن تزيد في مراعي قش على مدة عقد الإيجار الأصلي دون رضا المؤجر، حيث إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي انتهى حتما معه عقد الإيجار من الباطن والسبب في انتهاء الإيجار من الباطن بانتهاء الإيجار الأصلي أن المستأجر الأصلي إنما أجر حقه المستمد من الإيجار الأصلي للمستأجر من الباطن، فإذا انتهى الإيجار الأصلي انعدم هذا الحق، فالإيجار من الباطن يفسخ من تلقاء نفسه .
- وما دامت علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن هي علاقة مؤجر بمستأجر فإنه يترتب على ذلك أن المستأجر الأصلي يكون ملتزما نحو المستأجر من الباطن بجميع التزامات المؤجر، والمستأجر من الباطن يكون ملتزما نحو المستأجر الأصلي بجميع التزامات المستأجر.
- وبذلك المستأجر الأصلي يلتزم نحو المؤجر بتسليم العقار في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، وبأن يتعهد بصيانة الأرض وبضمان التعرض وذلك طبقا لشروط عقد الإيجار من الباطن لا لشروط الإيجار الأصلي.

أما التزامات المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلي هي التزامات تنشأ عن شروط عقد الإيجار من الباطن لا من شروط عقد الإيجار الأصلي فيلتزم بأن يستعمل الأرض فيما أعدت له، والمحافظة عليها والمسؤولية عن الحريق ويردها إلى المستأجر الأصلي عند نهاية الإيجار من الباطن، ويلتزم بدفع الأجرة إلى المستأجر الأصلي بحيث أنّ دفعها يتم حسب اتفاق عقد الإيجار من الباطن لا الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار الأصلي، فقد تكون الأولى أكثر من الثانية أو العكس.