

جامعة سعد دحلب ،البليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص: القانون العقاري

حقوق المؤجر و المستأجر في القانون 05-07

المعدل و المتمم للقانون المدني

من طرف

لحوالي زيان

أمام اللجنة المشكلة من :

رئيسا	جامعة سعد دحلب البليدة	أستاذ محاضر (أ)	عمرو خليل
مشرفا مقرررا	جامعة سعد دحلب البليدة	أستاذ محاضر (أ)	بن رقية بن يوسف
عضوا	جامعة سعد دحلب البليدة	أستاذ محاضر (أ)	رامول خالد
غضوا	جامعة سعد دحلب البليدة	أستاذ مساعد (أ)	خليفاتي عبد الرحمن

البليدة ،جوان 2012

ملخص

إن المشرع الجزائري من خلال إصداره للقانون المدني قد تأثر بالظروف السياسية والإقتصادية والاجتماعية أي بداية من النظام الاشتراكي إلى نظام الاقتصاد الحر لذلك عرف القانون عدة تعديلات خاصة خلال النظام الإقتصادي الحر الذي عرف حماية للملكية الفردية فأصبح من الأهم مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالإيجار.

- و قد عرف عقد الإيجار في ظل القانون المتعلق بالإيجار القديم إجحاف في الحقوق حيث كان المستأجر له حق البقاء في الأمكنة إلا أن جاء المرسوم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي حاول خلق نوع من التوازن بين الطرفين و لذلك كان لابد من تعديل أحكام القانون المدني المتعلق بحق الإيجار و هذا لحماية حق المالك و التخلص من ظاهرة الزيادة في أزمة السكن إلا أن جاء القانون و ألغى الأحكام المتعلقة بحق البقاء في علاقة الإيجار بين الأشخاص الخاصة.

- ولهذا اشترط المشرع تحديد مدة الإيجار في العقد لانقضائه بقوة القانون بإضافة إلى ذلك فإن القانون 05-07 سوى بين المستأجر للمحل المهني و المستأجر للمحل السكني فألغى حق البقاء في كليهما خلافا لأحكام المرسوم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

- إن المشرع في ظل القانون 05-07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل و المتمم للقانون المدني حاول تكريس المبادئ القانونية القائمة أساسا على مبدأ سلطان الإرادة و حماية الملكية الفردية ، فحاول الموازنة بين حقوق المؤجر و المستأجر من خلال القانون 05-07.

شكر

أشكر و أحمد الله العظيم الذي يسر لي السبيل و سخر لي الأسباب حتى أستطيع إتمام هذا العمل البسيط بعونه
جل شأنه أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لي يد العون و المساعدة لإنجاز هذا العمل المتواضع من أساتذة
و عمال كما أقدم شكرا خاصا للأستاذ المشرف الدكتور بن رقية بن يوسف لقبوله الإشراف على هذا العمل .

الفهرس

ملخص

الشكر

5.....	مقدمة:
7	1- حقوق المستأجر.....
7	1-1- تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال.....
8.....	1-1-1- مقدار العين المؤجرة الصالحة للاستعمال.....
11	1-2-1- كيفية تسليم العين المؤجرة.....
14	1-3-1- جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.....
16.....	2-1- الالتزام بالصيانة.....
16	1-2-1 الترميمات الضرورية.....
18	2-2-1 جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة.....
21	3-1- الالتزام بالضمان.....
21	1-3-1- ضمان عدم التعرض الشخصي و التعرض الصادر من الغير.....
33	2-3-1- ضمان العيوب الخفية.....
36	3-3-1- جزاء الإخلال بالالتزام بالضمان.....
39	2- حقوق المؤجر.....
39	1-2- التزام المستأجر بدفع الأجرة.....
40	1-1-2- طبيعة الأجرة المدفوعة.....
43	2-1-2- ضمان الوفاء بالأجرة (الحق في الحبس).....

44.....	3-1-2- جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة.....
46	2-2- الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة.....
47.....	1-2-2- عدم إساءة استعمالها.....
48.....	2-2-2- المحافظة على العين المؤجرة.....
55.....	3-2-2- جزاء الإخلال بالالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة.....
58	3-2- الالتزام ببرد العين المؤجرة.....
59.....	1-3-2- محل الالتزام بالرد.....
65.....	2-3-2- جزاء الإخلال بالالتزام ببرد العين المؤجرة.....
66.....	الخاتمة.....
69.....	المراجع

مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة، فهو من أقدم العقود التي عرفتها الإنسانية، له أهمية اجتماعية و اقتصادية و قانونية، إذ يعد الإيجار الأداة القانونية التي تنظم العلاقات المستمرة بين طبقتين كبيرتين من طبقات المجتمع ، لا تستغني إحداهما عن الأخرى ، وهما طبقة الملاك وطبقة المستأجرين فعقد الإيجار يضع دستور العلاقة بين المالك والمستأجر ويرسم حدود كل منهما ، فتشريع أحكام الإيجار يساعد على إقامة هذه العلاقات على أساس من العدالة يكفل التعاون والتضامن بين هاتين الطبقتين الكبيرتين .

كما أن التأجير يوفر للمهنيين والحرفيين الحصول على الرزق، فهو يمكن غير القادر على الشراء من الحصول على منافع الأشياء سواء للاستعمال الشخصي أو لحاجات نشاط يمارسه وفي ذلك مصلحة للمالك والمستأجر والاقتصاد الوطني أجمع فهو من أكثر العقود شيوعا بين الأفراد، فقلما نجد شخصا من المجتمع لا يكون إما مؤجرا أو مستأجرا.

فشيوع هذا النوع من العقود في المجتمع من جهة والاتصال الدائم بين المؤجر والمستأجر طوال مدة الإيجار من جهة أخرى يجعل المنازعات الناشئة عن هذا العقد كثيرة و متنوعة مما يتعين إيجاد تنظيم قانوني يحكم هذه العلاقة الإيجارية والذي يهدف أساسا إلى إقامة هذه العلاقة على التوازن والتعاون والعدل.

ولقد نظم المشرع الجزائري علاقة الإيجار في القانون المدني 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 عارضا حقوق المؤجر والمستأجر وما يلاحظ في هذا القانون في تنظيمه لعقد الإيجار أنه أعطى للمستأجر حقوقا أكثر مقارنة بما أعطاه من حقوق للمؤجر بل وعلى حسابه في بعض الأحيان وذلك بتكريسه لحق البقاء، إلا أنه سرعان ما تدارك المشرع الأمر وذلك بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري والذي تم بموجبه إلغاء حق البقاء في المحلات السكنية دون المحلات المهنية طبقا لما ورد في المادة 20 من هذا المرسوم وجعل العقد محدد المدة وألزم كتابته وحاول خلق نوع من التوازن بين التزامات المؤجر من جهة و التزامات المستأجر من جهة أخرى، غير أن هذا التوازن لم يكن فعالا وناجعا ، إذ من الملاحظ أنه من مظاهر العهد الذي نعيش فيه أن المباني والسكنات أصبحت لا تكفي لسد حاجيات الناس الأمر الذي أدى إلى خلق ما اصطلح عليه بأزمة السكن ، ومع اشتداد هذه الأزمة وحاجة الناس لإبرام عقود الإيجار وامتناع المؤجرين وعزوفهم عن ذلك، وتماشيا مع الظروف الاجتماعية ، جعل المشرع الجزائري يتدخل ويجري تعديلات جديدة ويصدر نصوصا قانونية أكثر مرونة لإشباع حاجة الأفراد وتدارك هذه النقائص وذلك بتعديل القانون المدني 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 بموجب القانون 05/07 المؤرخ في

2007/05/13 ، والسمة الأساسية للقواعد المنظمة لعقد الإيجار في هذا القانون هي حرية المتعاقدين في تنظيم علاقتهم الإيجارية ولاسيما عنصرى الأجرة والمدة حيث ترك المشرع للمتعاقدن بمقتضى هذه القواعد حرية تحديد الأجرة وكذا حرية تحديد مدة الإيجار، وكان تدخل المشرع بسلسلة من التشريعات الاستثنائية هدفها جميعا تحقيق قدر من التوازن بين مصالح المستأجرين من جهة والمالكين من جهة أخرى.

وعليه فالإشكالية المطروحة في الموضوع الحالي هي: إلى أي مدى وازن المشرع الجزائري في القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 بين حقوق المؤجر والمستأجر ؟ وهل تعتبر هذه التعديلات كافية لتفعيل وتنشيط العلاقات الإيجارية بين الأفراد إشباعا لحاجاتهم و تطلعاتهم ؟ .

- وللإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأيت إتباع الخطة الآتية : بتقسيم الموضوع إلى فصلين أتناول في الفصل الأول : حقوق المستأجر وأعرض فيه إلى ثلاثة مباحث ، أعالج في المبحث الأول : تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال و يتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب ، المطلب الأول: مقدار العين المؤجرة الصالحة للاستعمال ، المطلب الثاني : كيفية تسليم العين المؤجرة ، المطلب الثالث : جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم ، وأعالج في المبحث الثاني: الالتزام بالصيانة ، و يتضمن هذا المبحث مطلبين ، المطلب الأول: الترميمات الضرورية ، و المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة، وأعالج في المبحث الثالث : الالتزام بالضمان ، ويتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب ، ففي المطلب الأول: ضمان عدم التعرض الشخصي و التعرض الصادر من الغير وفي المطلب الثاني: ضمان العيوب الخفية ، و في المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بالضمان ، وأتناول في الفصل الثاني : حقوق المؤجر وأعرض فيه إلى ثلاثة مباحث ، أعالج في المبحث الأول : التزام المستأجر بدفع الأجرة و يتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب ، المطلب الأول: طبيعة الأجرة المدفوعة ، المطلب الثاني: ضمان الوفاء بالأجرة "الحق في الحبس"، المطلب الثالث: جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة ، وأعالج في المبحث الثاني: الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة ، و يتضمن هذا المبحث ثلاثة مطالب ، المطلب الأول: عدم إساءة استعمالها ، و المطلب الثاني: المحافظة على العين المؤجرة وفي المطلب الثالث جزاء الإخلال بهذين الالتزامين ، وأعالج في المبحث الثالث : الالتزام برد العين المؤجرة ، و يتضمن هذا المبحث مطلبين ، ففي المطلب الأول: محل الالتزام بالرد ، وفي المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة.

الفصل 1

حقوق المستأجر

إن الالتزام الأساسي الناشئ عن عقد الإيجار المترتب في ذمة المؤجر هو الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مثلما يراه بعض الفقه أنه في الحقيقة لا يوجد على عاتق المؤجر سوى التزام وحيد هو التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهو الالتزام الجوهرى الواقع في ذمته المتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المملوك لغيره مقابل أجره أو بدل يلتزم به وحتى ينفذ المؤجر التزامه الأساسي ، عليه أن يسلمها إليه في حالة تصلح معها لأداء الغرض المقصود منها ويعمل على صيانتها وأن يدفع ما قد يقع للمستأجر من تعرض أثناء انتفاعه بالعين المؤجرة وأن يضمن خلوها من العيوب الخفية.

1.1. تسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال

تنص المادة 476 من القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 على أنه "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين"، كما يلزم بتسليمه ملحقاتها ، ويقصد بملحقات الشيء المؤجر ما أعد بصفة دائمة ليكون ملحقا بالأصل وتابعا له لا ينفصل عنه [3] ص215 وتجدر الإشارة إلى أن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها ليس من النظام العام [4] ص58 إذ أجاز المشرع الاتفاق على مخالفتها متى اتجهت إرادة الطرفين إلى تعديل أحكام التزام المؤجر الواردة في المادة 476 المشار إليها أعلاه.

- ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بها وهذا هو الهدف الأساسي الذي يسعى إليه المستأجر من وراء إبرامه لعقد الإيجار [5] ص85 فالالتزام بالتسليم هو الالتزام الأساسي الذي ينشأ عن عقد الإيجار ويترتب في ذمة المؤجر إنما هو الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة [6] ص211.

- فحسب رأي بعض الفقه [6] ص 211 إنه في الحقيقة لا يوجد على عاتق المؤجر سوى التزام وحيد أساسي هو التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويأتي التزام المؤجر بالتسليم من الناحية الزمنية قبل غيره من الالتزامات الأخرى، وأن الشرط الأساسي لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة هو وضعها تحت تصرفه ، وتقتصر دراسة التزام المؤجر بالتسليم التعرض إلى ما يجب تسليمه ، والحالة التي يجب أن يسلم عليها وكيفية التسليم وزمان ومكان ونفقات التسليم وأخيرا التطرق إلى إخلال المؤجر بالالتزام بالتسليم.

- فما هو مقدار العين المؤجرة الواجبة التسليم؟ وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الأول

1.1.1.1. مقدار العين المؤجرة الصالحة للاستعمال

1.1.1.1.1 تحديد مقدار العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة المتفق عليها في العقد بذاتها فلا يجوز له تسليم غيرها بدلا منها ولو كانت تفوقها قيمة ومنفعة، كما يلتزم بتسليم كل ما يعتبر ملحقا بها والملحقات هي كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين طبقا لما تقتضيه طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين [2] ص 285.

- ولقد أحال المشرع الجزائري في تسليم العين المؤجرة إلى أحكام التسليم الواردة بشأن عقد البيع طبقا لأحكام المادة 478 من القانون المدني التي مفادها أنه " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر" ومنه فإنه يسري بشأن تسليم العين المؤجرة ما يسري على تسليم المبيع من أحكام، وعليه يتعين الرجوع إلى أحكام المادة 365 من القانون المدني المتعلقة بعقد البيع والتي مفادها أنه " إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع كان البائع مسؤولا عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف، غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع إلا إذا أثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع. وبالعكس إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدرا بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم أن يدفع ثمنا زائدا، إلا إذا كانت الزيادة فاحشة، ففي هذه الحالة يجوز له فسخ العقد. كل هذا ما لم يوجد اتفاقا يخالفه".

- في حين تنص المادة 366 من القانون المدني أنه " إذا وجد في قدر المبيع نقص أو زيادة فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقطان بالتقادم بعد مضي سنة من وقت تسليم المبيع تسليميا فعليا".

وعليه إذا كان الشيء المؤجر معين بالمقدار، يكون المؤجر ملزم بتسليم المقدار المتفق عليه لا أقل ولا أكثر، إذ عليه أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بنفس القدر المبين في عقد الإيجار وإذا كان كمبدأ هو وجوب تسليم المقدار المتفق عليه فكثيرا ما يحدث نقص أو زيادة في المقدار بأن تكون العين المؤجرة أقل مما حدد، أو أن تكون أكثر مما اتفق عليه فيكون حينئذ لكل واحد منهما الحق في الرجوع على الآخر مما يتعين التطرق إلى أثر ذلك وفقا للحالتين التاليتين: حالة النقص في العين المؤجرة وحالة الزيادة في هذه العين.

1.1.1.1.1 حالة النقص في العين المؤجرة

- إذا كان في العين المؤجرة نقص عن القدر المتفق عليه كان المؤجر مسؤولاً عن هذا النقصان ما لم يكن هناك اتفاق بين طرفي العقد على هذا النقص ، وإذا لم يوجد اتفاق في هذا الصدد فقد يقضي العرف بالتسامح فيما نقص من مقدار في العين المؤجرة ، فإذا كان النقص مما يتسامح فيه عادة بحسب العرف فلا يكون المؤجر مسؤولاً عنه.

- أما إذا لم يكن هناك اتفاق وتجاوز النقص ما يتسامح فيه بحسب العرف الجاري في التعامل كان المؤجر مسؤولاً عن هذا النقص ويكون للمستأجر أن يطالب بالفسخ أو بإنقاص الأجرة بنسبة ما في العين المؤجرة من نقص ، على أنه لا يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ إلا إذا أثبت أن النقص في العين المؤجرة بلغ من الجسامة حداً لو كان يعلمه لما تعاقد وذلك طبقاً لأحكام المادة 365 الفقرة الأولى من القانون المدني، فإذا لم يبلغ هذا الحد من الجسامة لا يكون للمستأجر إلا طلب إنقاص الأجرة بقدر ما لحق به من ضرر جراء هذا النقص فليس من الضروري أن يكون إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من العين المؤجرة فقد يكون الضرر أكثر أو أقل من ذلك.

- كما أنه ليس للمستأجر أن يطلب تكملة العين المؤجرة المعينة بالذات إلى القدر المذكور في العقد ، لكن له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة فحسب [7] ص 114

2.1.1.1.1 حالة الزيادة في العين المؤجرة

إذا كان بالعين المؤجرة زيادة وكان هناك اتفاق بين المتعاقدين بخصوص الزيادة وجب إعمال هذا الاتفاق، أما إذا لم يوجد اتفاق وجب تطبيق العرف الجاري في التعامل وإذا لم يوجد يجب التمييز بين ما إذا كان الثمن مقدر بحسب الوحدة أو مقدر جملة واحدة فحسب أحكام المادة 365 في فقرتها الثانية من القانون المدني فإنه إذا كان الثمن مقدرًا بحسب الوحدة وكانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم فيسترد المؤجر الزيادة الواردة في العين المؤجرة.

- أما إذا كان الثمن مقدر بحسب الوحدة وكانت العين المؤجرة غير قابلة للتقسيم وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فله أن يطلب فسخ الإيجار [8] وذلك لأن المقدار في العين المؤجرة الغير القابلة للتقسيم يعد أصلاً لا صفة مادامت الأجرة مقدره بحسب الوحدة .

- و إذا كانت الأجرة مقدره جملة واحدة سواء كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم أو غير قابلة للتقسيم فالمقدار هنا يعد وصفاً لا أصلاً والوصف لا يقابله شيء من الأجرة [9] ص 811. فيأخذ المستأجر العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ولا يدفع ما يقابل هذه الزيادة.

2.1.1.1. تحديد ملحقات العين المؤجرة

لا يقتصر التزام المؤجر على تسليم المستأجر العين المؤجرة فقط بل يتعين عليه تسليمه ملحقاتها أيضا و يعتبر من هذه الملحقات كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين وتحديد ما يعتبر من الملحقات يختلف باختلاف الظروف يترك لتقدير قاضي الموضوع يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة وبالغرض المقصود منها وبطبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين [3]ص 289 ، فإذا كانت العين المؤجرة منزلا فيعتبر من ملحقاته الواجبة التسليم مفاتيحه، حديقته، أجهزة الماء، الكهرباء، الغاز والتدفئة، وإذا ورد الإيجار على منقول فيشمل التسليم كل ما يلحق به و يكون لازما للانتفاع، ففي حالة تأجير سيارة مثلا يجب أن تسلم معها الأوراق الخاصة بها.

- كما أن الملحقات لا تقتصر فقط على الأشياء المادية بل تشمل كذلك حقوق الارتفاق كما تشمل الملحقات التسمية التي يعرف بها الشيء [1]ص 362 والملحقات هي ما يعتبر ضروريا للانتفاع بالعين المؤجرة فإذا لم توجد يتعين على المالك أن يقوم بتوفيرها وتسليمها للمستأجر ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك [10] م 106 أو ما لم يصرح المستأجر بأنه يقبل العين المؤجرة بالحالة التي عليها.

- وعليه فتسليم ملحقات العين المؤجرة التزام يقع على عاتق المؤجر ويتعين عليه تنفيذه إذا كان ذلك ممكنا طبقا لأحكام المادة 164 من القانون المدني التي مفادها أنه " يجبر المدين بعد اعداره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا ، متى كان ذلك ممكنا".

- فطبقا لأحكام المادة المشار إليها أعلاه ، فإن التنفيذ العيني للالتزام هو الأصل طالما كان ذلك ممكنا ، والتنفيذ العيني يقصد به أن يوفي المدين بعين ما التزم به في مواجهة الدائن ، وللدائن الحق في مطالبة المدين به ، فإن لم يفعل ، كان للدائن حق إجبار المدين عليه طالما كان في إمكان المدين القيام به.

- أما إذا استحال على المدين التنفيذ العيني ، لا يكون أمام الدائن إلا المطالبة بالتعويض [11]ص 11.

3.1.1.1. حالة التسليم

تنص المادة 478 من القانون المدني أنه " يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام ، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر".

- وعليه يتعين الرجوع إلى أحكام تسليم العين المباعة المنصوص عليها في المادة 367 من القانون المدني و التي مفادها أنه " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون

عائق ولو لم يتسلمه تسلم ما مادي مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

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

- ويتم تسليم العين المؤجرة بوضعها تحت تصرف المستأجر لتمكينه من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ويعتبر عائقا للمستأجر كترك المؤجر أثاثه بالعين المؤجرة أو كانت العين المؤجرة تحت حيازة شخص يدعي ملكيتها فلا يتم التسليم إلا بإزالة هذا العائق كما يجب عليه أن يمنع كل تعرض من الغير مادي كان أو قانونيا متى وقع قبل تسليم العين [12] م720 .

- وعليه يتعين على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة في حالة حسنة بأن تفي بما أعدت له وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين ويختلف التزام المؤجر عن التزام البائع حيث يقتصر التزام هذا الأخير على تسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت البيع [13] ص332.

- فيلتزم المؤجر بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة قبل تسليمها للمستأجر وبدء الانتفاع بالعين المؤجرة بالإضافة إلى الملحقات اللازمة لجعلها صالحة لأداء الغرض المقصود منها، فإذا كان بها مستأجر سابق وجب على المؤجر إخلاءها من هذه الحيازة، ومن ذلك ما إذا كان هناك تعرض من الغير بحيث لا يتمكن المستأجر من تسلم العين واستعمالها فيكون على المؤجر إزالة كل ما يقع من تعرض سواء كان هذا التعرض مادي أم قانونيا وذلك بخلاف ما إذا حصل هذا التعرض بعد التسليم وذلك أنه لا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير [14] ص92 .

- كما أن قيام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأداء الغرض المقصود منها بحسب طبيعتها أو بحسب ما اتفق عليه أطراف العقد فان ذلك يرتبط بعدم وجود اتفاق على مخالفة ذلك إذ يجوز للمتعاقدين الاتفاق على مخالفتها [12] م1720. وعليه فان ذلك ليس من النظام العام، كما أنه قد تكون العين المؤجرة لا تصلح للانتفاع على الوجه المطلوب ومع ذلك يتم اتفاق الطرفين على تسليمها بهذه الحالة على أن يلتزم المستأجر بإجراء الإصلاحات لذلك [15] ص364.

- ويجب أن يكون الاتفاق بهذا الصدد قاطع الدلالة في تقرير التخفيف أو الإعفاء فالشرط المعدل لأحكام المسؤولية لا يفترض ولا يتوسع في تفسيره [1] ص332 وقد يستلم المستأجر العين المؤجرة في حالة لا تصلح معها للانتفاع بها ويقوم بها مدة طويلة دون مطالبة المؤجر بإجراء الإصلاحات اللازمة فيعد ذلك تنازلا عن حقه في طلب ذلك.

- أما إذا أقام بها مدة قصيرة فإن ذلك لا يعد قرينة على نزوله عن حقه في طلب الإصلاح إذ أنه لا يستطيع أن ينتبه لما في العين من عيوب إلا بعد استلامها بمدة كافية [3]ص 307.

- فكيف يتم تسليم العين المؤجرة؟ وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الموالي.

2.1.1.1. كيفية تسليم العين المؤجرة

تنص المادة 476 من القانون المدني أنه " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار.

غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس "

- وعليه سنتناول في الفرع الأول عناصر التسليم وفي الفرع الثاني مكان التسليم وزمانه.

1.2.1.1. عناصر التسليم

لقد أحال المشرع الجزائري فيما يتعلق بالالتزام بتسليم العين المؤجرة إلى الأحكام المنصوص عليها في عقد البيع وعليه فإن التسليم بالمعنى القانوني يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر الذي بإمكانه صيانتها والانتفاع بها دون إشكال وليس بشرط أن يقوم المستأجر بحيازة العين المؤجرة فعلاً وإنما يكفي أن يكون بإمكانه ذلك وكذا إعلام المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بكافة الأشكال وبذلك يتم التسليم القانوني ولو لم يكن المستأجر قد تسلم العين المؤجرة فعلاً وذلك بمجرد وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر بتمكينه من حيازة العين المؤجرة حتى يستطيع الانتفاع بها حسب الغرض الذي أجرت من أجله دون عائق ولو لم يضع يده عليها بالفعل وهو ما يعرف بالتسليم الفعلي، ويكون المؤجر قد نفذ التزامه بالتسليم ولو لم يستول المستأجر على العين المؤجرة أبداً [16]ص 308.

- وتختلف طريقة وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحسب طبيعتها وذلك طبقاً لأحكام المادة 367 من القانون المدني التي تنص على أن التسليم يحصل حسب ما يتفق مع طبيعة الشيء المؤجر ، فإذا كان منزلاً يتم التسليم عن طريق المفاتيح وإذا كانت العين المؤجرة منقولة مادياً فإن تسليمه يتم بالتسليم المادي فالعبرة بإرادة المتعاقدين في تعيين طريقة التسليم فإذا اتفق الطرفان على طريقة معينة لتسليم العين المؤجرة وجب العمل بها وفي حالة عدم وجود اتفاق على ذلك يتم التسليم وفقاً لما تقتضيه طبيعة الشيء المؤجر، كما أنه

يجوز تسليم العين المؤجرة باتفاق الطرفين على أنه تم تسليم العين المؤجرة من أحدهما للأخر وهو التسليم الحكمي إذ لا يتم بالفعل المادي بل بموجب تصرف قانوني.

- لم ينص المشرع في المادة 476 من القانون المدني على وجوب تحرير محضر التسليم أو محضر الجرد وهو محضر يتم بموجبه جرد ما تشتمل عليه العين المؤجرة فهو محضر وصفي للحالة التي تكون عليها هذه الأخيرة عند التسليم في حين نص على وجوبه المرسوم

147/76 في المادة الثالثة منه التي مفادها أنه " يشترط في كل من بدء الانتفاع وكذلك بإخلاء العين المؤجرة أن يكون بادئ ذي بدء مسبقا بمعاينة حضورية لحالة الأمكنة ويحرر محضر بذلك " .

- ويلاحظ أن المشرع لم يشترط إفراغ محضر المعاينة في شكل معين بل ترك ذلك لإرادة المتعاقدين فالمحضر يثبت أن المؤجر نفذ التزامه بالتسليم طبقا لما هو وارد في العقد مع بيان الحالة التي كانت عليها عند التسليم وعليه يلزم المستأجر برد العين على الحالة التي كانت عليها عند التسليم كقاعدة عامة ويفترض في حالة عدم تحرير محضر عند التسليم أن المستأجر استلم العين المؤجرة في حالة حسنة ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك [12] م 1731.

- ويقع عبء إثبات ذلك على عاتق المستأجر لأن المؤجر يقع على عاتقه تسليم العين المؤجرة صالحة للانتفاع بحسب ما هو وارد في عقد الإيجار أو ما تقضي به طبيعة الشيء المؤجر، وأنه من الواجب تحرير المحضر بحضور طرفي العلاقة الإيجارية وذلك تجنباً لأي نزاع مستقبلي حول حالة العين المؤجرة عند التسليم أو الرد ، أما فيما يتعلق بتحمل مصاريف تحرير المحضر فحسب الاتفاق القائم بينهما وان وجد هناك اتفاق على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

- في حين اختلف الفقه حول من يتحمل مصاريف المحضر فيرى البعض أن المصاريف يتحملها المستأجر لوحده باعتبارها من مصاريف عقد الإيجار التي يتكفل بها دون المؤجر ويرى البعض الآخر أن المؤجر هو الذي يتحمل هذه المصاريف متى كان تحرير المحضر لازماً [2] ص 285 ، ويرى فريق آخر أن مصاريف تحرير المحضر تكون مناصفة بينهما لما يحققه من فائدة لكل واحد من الطرفين وإلا كانت على من يطلب تحريره لأنه يحقق مصلحته الخاصة.

2.2.1.1 زمان التسليم و مكانه

طبقاً لأحكام المادة 478 من القانون المدني فلقد أخضع المشرع الجزائري أحكام عقد الإيجار لأحكام عقد البيع خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر .

- ولم يضع المشرع الجزائري أحكاما خاصة بمكان تسليم الشيء المبيع و زمانه و عليه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في الوفاء بالالتزام المنصوص عليها في كل العقود والمنظمة بموجب المادة 281 من القانون المدني والتي مفادها أنه " يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك " .

- فتطبيقا للأصل يتم تسليم الشيء المؤجر في الوقت المعين باتفاق أطراف العقد [1]ص 378 وفي حالة عدم وجود اتفاق في العقد أو عرف يقضي بذلك وجب تسليم العين المؤجرة فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المؤجر أي بمجرد انعقاد الإيجار، إلا إذا تطلبت الظروف تأخير التسليم إلى وقت معين [3]ص 232

- ويقع عبء إثبات التسليم على عاتق المؤجر [17]ص 91.

- أما فيما يخص مكان تسليم العين المؤجرة فان المادة 282 من القانون المدني تنص أنه " إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات ، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقا بهذه المؤسسة".

- فالأصل أن العقد شريعة المتعاقدين فإذا اتفق طرفا الإيجار على مكان معين لتسليم الشيء المؤجر وجب العمل على اتفاقهما [2]ص 305.

- و عليه إذا اتفق الطرفان على مكان معين يتم فيه التسليم فإن هذا المكان هو الذي يجب فيه التسليم وإذا كانت العين المؤجرة موجودة في مكان آخر وجب على المؤجر أن ينقلها إلى المكان المتفق عليه.

- وإذا لم يكن اتفاق على مكان التسليم وجب الاحتكام إلى العرف، فإذا لم يوجد عرف وكان الشيء المؤجر معينا بالذات كان مكان التسليم هو مكان وجوده وقت العقد وإذا كان منقولا معينا بالذات و لم يعين مكان وجوده وقت العقد فإنه يسلم في موطن المؤجر وكذا إن كان الشيء المؤجر معينا بالنوع.

3.2.1.1. مصاريف التسليم

لا يوجد في القانون المدني الجزائري نص يحكم هذه المسألة سواء في البيع أو في الإيجار، و عليه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة للالتزام ، إذ تنص المادة 283 من القانون المدني على أنه " - تكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك " .

- و منه فإن نفقات الوفاء تكون على عاتق المدين إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.
- وإذا لم يوجد اتفاق بين الطرفين أو نص ، يتحمل المؤجر نفقات الوفاء باعتباره المدين بالتسليم لأن تسليم الشيء المؤجر التزام في ذمته [17]ص91 وتشمل مصاريف العين المؤجرة كل ما يلزم لوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر ويتحمل المستأجر نفقات الاستلام كمصاريف الانتقال إلى مكان التسليم [3]ص236 ونقل العين المؤجرة إلى مكان آخر غير مكان التسليم.
- وعليه فإن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة يشمل تسليم العين المتفق عليها في عقد الإيجار في حالة صلاحة للانتفاع بها من طرف المستأجر ويمكنه حيازتها والانتفاع بها بدون عائق حتى يكون التسليم صحيحا ويكون المؤجر قد نفذ الالتزام الذي في ذمته إلى جانب تسليم العين المؤجرة بالمقدار المتفق عليه في العقد وفي المكان والزمان الواجب فيهما التسليم حسب الاتفاق المبرم بينهما.
- فما جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم ؟ وهو ما سنعالجه في المطلب الموالي.

3.1.1. جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

تنص المادة 477 من القانون المدني الجزائري على أنه: " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صلاحة للاستعمال الذي أجرت من أجله أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك " .

- ومن الملاحظ أن هذا النص قد تعرض إلى جزاء الإخلال بالالتزام بتسليم العين المؤجرة إلا أن ذلك يسري على كل حالة يخل فيها المؤجر بالالتزام بالتسليم سواء رجع ذلك إلى حالة الشيء المؤجر أو إلى أي سبب آخر كالتأخير في التسليم أو الامتناع عنه و هذا النص ما هو إلا تطبيقا للقواعد العامة المتعلقة بالإخلال بالالتزام وعليه فإذا أخل المؤجر بالالتزام بالتسليم فللمستأجر الخيار بين طلب تنفيذ الالتزام تنفيذا عينيا أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد وله أيضا المطالبة بالتعويض في جميع الأحوال .

1.3.1.1. التنفيذ العيني

تنص المادة 164 من القانون المدني أنه " يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا ، متى كان ذلك ممكنا " .

- فإذا لم يقم المؤجر بتسليم العين المؤجرة يكون للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني إذا أمكن ذلك عن طريق القضاء ويتم ذلك بموجب حكم قضائي صادر عن قاضي الموضوع حسب مقتضيات المادة 171 من القانون

المدني والتي مفادها أنه " في الالتزام بعمل ، قد يكون حكم القاضي بمثابة سند التنفيذ ، إذا سمح بهذا طبيعة الالتزام مع مراعاة المقترضات القانونية والتنظيمية " .

- ويتم التنفيذ العيني إما اختياريا أو جبرا بموجب الحصول على حكم واجب التنفيذ من المحكمة، ونشير إلى أنه لا يمكن للمستأجر أن يرفض التنفيذ العيني للمؤجر .

- وإذا كان هناك عنصر الاستعجال بإمكان المستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل، مع مراعاة حقوق الغير وكذا إن كان التنفيذ العيني مرهقا للمؤجر .

2.3.1.1. فسخ العقد

إذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة كأن يسلمها في حالة لا تصلح للانتفاع المعد لها أو تسليم جزء منها أو من ملحقاتها أو تسليمها في حالة غير حسنة لا تسمح للمستأجر بالانتفاع الكامل بها أو لحق بالانتفاع بها نقصا كبيرا [18]ص23. أو كأن يكون التنفيذ العيني غير ممكن أو إذا كان بدون جدوى بسبب التأخير في التسليم ، و سواء كان عدم التسليم راجع إلى فعل المؤجر أو إلى سبب أجنبي خارج عن إرادته ففي كل الأحوال يجوز للمستأجر المطالبة بالفسخ .

- وتجدر الإشارة إلى أن مسألة فسخ العقد تخضع للسلطة التقديرية للقاضي الذي بإمكانه الفسخ أو رفض ذلك مع إعطاء المؤجر مهلة للقيام بتنفيذ التزامه و ذلك تطبيقا للقواعد العامة للالتزام المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني والتي مفادها أنه : " - في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك، ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات " .

3.3.1.1. إنقاص الأجرة

يعتبر بدل الإيجار مقابل للانتفاع بالعين المؤجرة ، وقد يحرم المستأجر من الانتفاع بالشيء نتيجة تأخر المؤجر في تنفيذ التزامه بالتسليم و بالتالي لا يلجأ المستأجر إلى فسخ العقد بل يطالبه بإعفائه من الأجرة في فترة حرمانه من الانتفاع من العين المؤجرة .

- وعليه يجوز للمستأجر عوض طلب الفسخ أو التنفيذ العيني ، المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة [19]ص81و82. لأن الأجرة بمثابة مقابل للانتفاع بالعين المؤجرة بحسب ما تم

الاتفاق عليه فإذا حرم المستأجر من الانتفاع بها حق له المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر الحرمان من مدة الانتفاع.

- كما أنه يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض على كل ما لحقه من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم سواء طلب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو فسخ العلاقة الإيجارية وذلك تطبيقاً للقواعد العامة متى وجد ما يبرره.

- والتعويض المطالب به يعادل ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب طبقاً لمقتضيات أحكام

المادة 182 من القانون المدني التي مفادها أنه : " إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد ، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره ، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب ، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به.

ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول.

غير أنه إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد "

- أما إذا كان عدم التنفيذ يعود إلى سبب أجنبي خارج عن إرادة المؤجر فإنه لا يلتزم بأي تعويض اتجاه المستأجر.

- فبالإضافة إلى التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر طبقاً لما هو مقرر قانوناً أوجب عليه القانون تعهدها بالصيانة طوال مدة سريان عقد الإيجار كي تبقى صالحة للانتفاع بها وعليه سنتطرق في المبحث الموالي إلى الالتزام بالضمان مع إبراز جزاء الإخلال بهذا الالتزام.

2.1. الالتزام بالصيانة

- لقد أوجب المشرع الجزائري الالتزام بالصيانة بموجب أحكام المادة 479 من القانون المدني التي مفادها أنه: " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار ، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

ويتعين عليه أن يقوم لاسيماً بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه .

يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة".

- يتبين من هذا النص أن المؤجر يتعهد بصيانة العين المؤجرة لكي تبقى خلال مدة الإيجار على الحالة الأصلية التي كانت عليها عند تسليمها للمستأجر أي صالحة للانتفاع بها [20] ص 30 ومن أجل تحقيق ذلك فهو ملزم بالقيام بكل الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه دون الترميمات التأجيلية [21] ص 53 حيث يسلم المؤجر العين المؤجرة وملحقاتها إلى المستأجر في حالة تصلح لأداء الغرض المقصود منها وهو التزام مستمر طوال مدة الإيجار حيث يلتزم المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة طوال هذه المدة بحيث تظل صالحة لأداء الغرض المقصود منها طوال مدة الانتفاع [13] ص 332 .

- ومنه جعل المشرع الإصلاحات الكبرى أو الترميمات الضرورية على عاتق المؤجر أما الإصلاحات الصغرى أو الترميمات التأجيلية فتقع على عاتق المستأجر، وعليه فإنه لا يمكن للمستأجر منع المؤجر من القيام بهذه الترميمات لتحقيق الغرض المطلوب من العين المؤجرة.

وعليه فما هي هذه الترميمات الضرورية التي جعلها المشرع الجزائري على عاتق المؤجر؟ وما هو جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة؟ ، ومنه سنتطرق إلى الترميمات الضرورية في المطلب الأول وإلى جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة في المطلب الثاني.

1.2.1. الترميمات الضرورية

يقصد بالترميمات الضرورية ، الترميمات التي يلزم بالقيام بها المؤجر أثناء الإيجار والتي تحتاج إليها العين المؤجرة لبقائها على الحالة التي كانت عليها عند تسليمها للمستأجر حتى يستمر في الانتفاع بها انتفاعا كاملا ، تحقيقا للغرض المقصود ولو لم تكن لازمة لحفظها من الهلاك [18] ص 234 فيلتزم المؤجر بكل الترميمات وذلك قبل تسليم العين المؤجرة حتى تكون صالحة للاستعمال و ألزمه القانون أن يتعهد بالصيانة طوال مدة الانتفاع وذلك لإبقائها على الحالة التي تؤدي الغرض المقصود منها و القيام بالترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيلية وهنا يصعب التفريق بين النوعين لتحديد التزام كل طرف في العلاقة التعاقدية ، واكتفى المشرع الجزائري بإعطاء بعض الأمثلة عن كل نوع ، وعليه تنص المادة 479 من القانون المدني على أنه 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 ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار.

- كما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه، ويضيف الفقه إلى الأمثلة التشريعية السابقة أمثلة أخرى مثل إصلاح تشققات الجدران ودرج السلم ودورات المياه بالإضافة إلى ملحقات العين

المؤجرة كالمصعد وأجهزة التدفئة والتبريد وغيرها من الأمثلة كون الصيانة هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار ولا يتحقق ذلك إذا لم يتم المؤجر بصيانة الملحقات.

- ويكفي في الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر أن تكون ضرورية لاستيفاء المستأجر المنفعة المقصودة من الإيجار فلا يشترط فيها أن تكون عاجلة ولا أن تكون ضرورية لحفظ العين ذاتها من الهلاك [1] ص 364.

- و يلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية سواء كانت الحاجة إليها راجعة إلى قدم في البناء أو عيب فيه أو إلى قوة قاهرة أو حادث فجائي أو إلى خطأ الغير كمستأجر آخر [27] ص 74.

- ولا يجوز أن يدعي المؤجر أن للمستأجر الرجوع على هذا الغير بل عليه أن يقوم بالترميم و له بعد ذلك أن يرجع على الغير المسؤول إذا شاء.

- ولا يستطيع المؤجر التخلص من الالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية إلا إذا أثبت أن الحاجة إليها قد نشأت نتيجة خطأ من المستأجر أو خطأ من شخص ممن يسأل عنهم المستأجر كأولاده المشمولين برقابته وتابعيه المستعملين للعين المؤجرة.

- وقد أضاف المشرع الجزائي للترميمات الضرورية التكاليف المستحقة على العين المؤجرة كالضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة [10] م 479.

- وجعل المشرع الترميمات التأجيرية على عاتق المستأجر والتي تتميز بالبساطة و تنشأ عادة نتيجة الاستعمال المألوف للعين المؤجرة من قبل المستأجر.

- وأن ما يعد إصلاحا ضروريا أو إصلاحا تأجيريا يختلف باختلاف الظروف و الأحوال ويستحسن أن يترك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع الذي يراعي عرف الجهة والبلد، فقد يقضي العرف بأن إصلاح ما يقوم به المؤجر يعد إصلاحا ضروريا وعندئذ يقضي بإلزام المؤجر به و قد يقضي العرف بالعكس فيكون على المستأجر باعتباره إصلاحا تأجيريا ، ويشير الفقه أنه كثيرا ما تتضمن عقود الإيجار شروطا مخالفة لما أورده المشرع بشأن الالتزام بالصيانة والغالب أن يتحمل هذه الشروط المستأجر التي كان بحسب الأصل يتحمل بها المؤجر [6] ص 212.

- غير أنه لما كانت تلك الشروط تعتبر استثناء من القواعد العامة [23] ص 494 فإنه يجب لإعمالها أن تكون واضحة الدلالة [1] ص 371 كما يجب عدم التوسع في تفسيرها [3] ص 360.

- و في حالة الشك في دلالة الشرط المتفق عليه يجب أن يفسر لمصلحة المدين به أي الطرف الذي يضار منه [1] ص 371.

- فإذا اتفق الطرفان أن الترميمات يتحملها المستأجر دون بيان نوعها فإن المقصود منها هي الترميمات التأجيلية التي يلتزم بها المستأجر وفقا للقانون ما لم يتضح من الظروف أو العرف المحلي أن المقصود من تلك الترميمات هي الترميمات الضرورية التي تقع على المؤجر، وإذا تبين غش المؤجر أو خطئه الجسيم فإن شروط إعفائه من الالتزام بالصيانة أو التخفيف من هذا الالتزام لا أثر له في هذه الحالة.

- ومنه نخلص إلى أن أساس الالتزام بالصيانة هو الاتفاق ، ففي غياب اتفاق يستبعد هذا الالتزام، تطبق أحكام المادة 479 من القانون المدني وهذا الالتزام نصت عليه كذلك المادة 16 من المرسوم 147/76 التي توجب على دواوين الترقية والتسيير العقاري، القيام بأعمال الصيانة وعليه فإن هذا الالتزام يقوم على أساس المسؤولية العقدية وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1995/10/16 - وتجدر الإشارة كذلك إلى أن المادتين 18 و 19 من نموذج عقد الإيجار التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري تبينان على سبيل المثال ما يمكن اعتباره ترميما ضروريا مثل إصلاح السقوف والأسطح، هياكل البناءات ، مجاري المياه الفذرة، المصاعد والسلالم وما يمكن اعتباره ترميما ايجاريا ويقع على عاتق المستأجر مثل إصلاح الأجهزة الكهربائية ، الدهن الداخلي ، إصلاح الأقفال و المقابض و المزاج ليج ،البلاط والخزف داخل المنزل [24]م 18 وم 19.

- وعليه فإن المؤجر يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، فيقع على عاتقه القيام بجميع الترميمات الضرورية قصد تمكين المستأجر من الانتفاع بها.

- ففي حالة إخلال المؤجر بالالتزام بالصيانة فما هو الجزاء الذي رتبته المشرع الجزائري على هذا الإخلال ؟ وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الموالي.

2.2.1. جزاء الإخلال بالالتزام بالصيانة

تنص المادة 480 من القانون المدني أنه " - في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد اعذاره بموجب محرر غير قضائي ، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض.

- إذا كانت الترميمات مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها " .

- وعليه يخضع الالتزام بالصيانة إلى القواعد العامة التي تعطي الحق للمستأجر في إما طلب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ مع التعويض [25] ص 230 وعليه فإن الأمر في ذلك كله تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم أثر عدم الوفاء بالالتزام.

1.2.2.1. التنفيذ العيني

- على المستأجر إعلام المؤجر بالترميمات الضرورية التي تكون العين المؤجرة بحاجة إليها بواسطة اعداره بموجب محرر غير قضائي وفي حالة امتناعه عن القيام بها رغم اعداره يمكنه إلزامه بالقيام بها وتنفيذ التزامه بالصيانة تنفيذا عينيا وذلك باستصدار حكما قضائيا يلزمه بالقيام بهذا الالتزام في أجل محدد تحت غرامة تهديدية إذا اقتضى الأمر ذلك تطبيقا للقواعد العامة الواردة في المادة 164 من القانون المدني والتي مفادها أنه: "يجبر المدين بعد اعداره طبقا للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا"، فإذا كان التنفيذ العيني ممكنا وجب على المؤجر القيام به وتعطى عادة للمؤجر مهلة للقيام بإجراء الإصلاحات الضرورية.

- وتجدر الإشارة إلى أنه بالرجوع إلى المادة 480 من القانون المدني قبل التعديل [10] م480 فإنها أشارت إلى أنه إذا تأخر المؤجر بعد اعداره عن القيام بهذه الالتزامات جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وهو ما لم تشر إليه هذه المادة بعد التعديل والتي أجازت للمستأجر بعد الاعذار المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض، أي فهم من ذات المادة استبعاد قيام المستأجر بالترميمات التي أخل بها المؤجر؟ وكذا الحصول على ترخيص من القضاء؟ و هو ما كان معهودا قبل التعديل [26] مج 2001 ، ومن جانب آخر باستقراء الفقرة الثانية من المادة 480 المتعلقة بإخلال المؤجر بالقيام بالالتزام بالصيانة فإنها أشارت إلى أنه إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها دون الإشارة إلى الاعذار أو الحصول على ترخيص من القضاء و أشارت ذات المادة إلى أن الترميمات تنفذ على حساب المعني بها إذ لا يلجأ المستأجر إلى استيفاء النفقات من بدل الإيجار من تلقاء نفسه و لا أن يمتنع عن دفعها بمجرد إجراء الترميمات وعليه أن يطالب المؤجر بما أنفقه ، فإذا ما تقرر حقه قبل المستأجر استطاع التمسك بالمقاصة [23] ص517 ، كما أنه يتعين على المستأجر أن يقوم ببذل عناية الرجل العادي إذا ما قام بهذه الترميمات اللازمة كما عليه أن يقوم بالترميمات بأقل نفقة ممكنة [2] ص355.

2.2.2.1. إنقاص الأجرة

- إن النقص الذي يستوجب ترميمه يقلل حتما من منفعة المسكن المؤجر، فإذا كان هذا التلف أصاب العين المؤجرة بسبب تأخر المؤجر عن القيام بالترميمات بعد اعداره، ينشأ حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة بدلا من المطالبة بالتنفيذ العيني.

- وتنقص الأجرة من الوقت الذي نقص فيه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بسبب ما أصابها من تلف لا من الوقت الذي يطالب فيه المستأجر بإنقاص الأجرة و لا من وقت اعدار المؤجر بالقيام بالإصلاحات كون الأجرة تقابل الانتفاع فإذا نقص الانتفاع نقصت الأجرة من وقت نقص الانتفاع ، فإذا ما حكم بإنقاص الأجرة وقام المؤجر بالإصلاحات الواجب عليه القيام بها كان له الحق في الأجرة كاملة من وقت قيامه بالترميمات[3] ص369.

3.2.2.1. فسخ العقد

- إذا لم يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة ، يجوز له المطالبة بفسخ عقد الإيجار لعدم قيام المؤجر بالترميمات الواجبة وذلك تطبيقاً للقواعد العامة للالتزام المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني والتي مفادها أنه : " في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك، ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات " .

- وتبقى حينئذ السلطة التقديرية للقاضي في الاستجابة لهذا الطلب أو رفضه حسب ملائمة القضية وظروف الدعوى، و له كذلك إمهال المؤجر مدة للقيام بالإصلاحات اللازمة إذ تسري في هذه المسألة القواعد العامة في طلب الفسخ، و يجوز للمستأجر سواء طلب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو فسخ العقد المطالبة بالتعويض وذلك جبراً للضرر اللاحق به، كما له أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة[27] ص238.

- وعليه فإن حق المستأجر في طلب التعويض يكون بمقابل الضرر الذي لحقه سواء بنقص في المنفعة أو ما يصيبه في شخصه أو ما لحقه بسبب الفسخ أو التنفيذ العيني من الضرر، وإذا كان تلف العين المؤجرة يرجع إلى الغير يكون من حق المستأجر الرجوع عليه لما لحقه من ضرر كما له أن يرجع على المؤجر بتعويض النقص الطارئ على المنفعة [3] ص296.

- ويتعين على المستأجر المبادرة إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله منها الترميمات الضرورية ، ويكفي لرجوع المستأجر بالتعويض على المؤجر بسبب إخلاله بالالتزام بالصيانة مجرد الاعذار بصفته مدنياً بالالتزام تطبيقاً لأحكام المادة 179 من القانون المدني والتي مفادها أنه " لا يستحق التعويض إلا بعد اعدار المدين ما لم يوجد نص مخالف لذلك " .

- ويتم هذا الاعذار طبقاً للأشكال المحددة في أحكام المادة 180 من القانون المدني والتي مفادها أنه " يكون اعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون ، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى إجراء آخر".

- وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2000/01/12 في الملف الذي يحمل رقم 206796 [26] مج 2001.

- ويخضع تقدير التعويض متى توافرت أسبابه للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع طبقاً لأحكام المادة 182 من القانون المدني على أساس ما لحق المستأجر من خسارة وما فاتته من كسب.

- فبالإضافة إلى الالتزام بتسليم المؤجر للمستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال وكذا الالتزام بالصيانة الواقعين في ذمته ، هناك التزام آخر يقع على عاتق المؤجر لا يقل أهمية عن هذين الالتزامين وهو الالتزام بالضمان.

- فما مضمون الالتزام بالضمان؟ وما جزاء الإخلال بهذا الالتزام؟ وهو ما سنحاول الإجابة عليه في المبحث الموالي.

3.1. الالتزام بالضمان

يلتزم المؤجر بمقتضى عقد الإيجار بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وذلك بتسليمه له وكذا صيانته إلى جانب ضمان الاستمرار في الانتفاع به انتفاعاً هادئاً وأن يدفع عنه كل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع، فمن عليه الضمان ليس له التعرض، فإذا ما ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المؤجر دفع هذا الادعاء إلى جانب تحميله مسؤولية ما يظهر في العين المؤجرة من عيوب تمنع الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع ، ولقد نظم المشرع الالتزام بالضمان في القانون المدني وقسمه إلى نوعين ، ضمان التعرض في الانتفاع بالعين المؤجرة ونظمه في المواد 483، 484 و 487 و ضمان العيوب التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص منه و نظمته في المادة 488 .

1.3.1. ضمان التعرض

يخضع هذا الالتزام إلى القواعد العامة المقررة في القانون المدني مهما كانت العين المؤجرة، فهو يلتزم بعدم تعرضه الشخصي ويعتبر في هذا الحكم التعرض الصادر من أحد أتباع المؤجر كما أنه يلتزم بدفع

التعرض إذا كان من الغير وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى ضمان التعرض الشخصي وضمنان التعرض الصادر من الغير.

1.1.3.1. ضمان عدم التعرض الشخصي

- على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يحق له أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع وهو ما نصت عليه المادة 483 من القانون المدني والتي مفادها أنه " على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع " وأضافت الفقرة الثانية من ذات المادة الضمان إلى الأفعال الصادرة من أتباع المؤجر وكذا كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق من المؤجر، فالتعرض إما أن يكون ماديا ويتمثل في كل فعل يعيق به المؤجر انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويستوي في ذلك أن يكون الفعل الذي يعكر الانتفاع صادر من المؤجر أو أحد أتباعه [10] م483 كأن يخل بالتزامه بامتناعه عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وذكرت هذه المادة صراحة حالة التعرض المادي ، فقررت وجوب الامتناع عن إحداث أي تغيير بالعين المؤجرة أو ملحقاتها ، يخل بالانتفاع بها كأن يقوم المؤجر بتعديل في البناء بهدم جزء منه أو أن يغير في ملحقات العين المؤجرة.

- أما الأعمال المادية الصادرة من غير هؤلاء فلا يضمنها المؤجر بل وله أن يرفع ضد الغير دعاوى الحيابة [10] م487 حتى ولو كانت حيازته مؤقتة.

- ويشترط لكي نكون بصدد تعرض يضمنه المؤجر توافر الشروط الآتية:

1- أن يقع التعرض فعلا فلكي يتحقق ضمان المؤجر يجب أن يقع منه تعرض بالفعل فلا يكفي مجرد الخشية من وقوع التعرض [23] ص587 فإذا كان التعرض قائما على أعمال مادية فلا بد أن تصدر عن المؤجر أعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو تخل بالانتفاع بها كأن يقوم بهدم المسكن [28] ص164

- ويلاحظ أن مجرد التهديد بالتعرض غير كاف لتحقيق ضمان التعرض [29] ص159.

2- وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار أي في المدة التي يكون فيها حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة قائما .

3- أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بحق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة ، فلا يكفي أن يكون التعرض قد وقع فعلا من المؤجر أو أتباعه أثناء مدة الإيجار بل لابد أن يكون من شأن عمله أن يحول دون انتفاع

المستأجر بالعين المؤجرة أو يخل بالانتفاع بها أو بملحقاتها ليتحقق الضمان فلا يعد تعرضا من المؤجر، رهنه للعين المؤجرة رهنا رسميا أو بيعها بموجب عقد لاحق على عقد الإيجار [17] ص 96.

- وتقدير ما إذا كان الفعل الصادر من المؤجر قد ترتب عليه الإخلال بالانتفاع بالعين المؤجرة أم لا مسألة واقعية يخضع تقديرها لقاضي الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك للمحكمة العليا.

4- أن لا يستند المؤجر في الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت أي أن يكون فعل المؤجر غير مشروع وهناك من يعتبر أنه لقيام التعرض وإحداث أثره لا بد من توافر شرطان الأول أن يكون التعرض فعليا ويدخل ضمنه ضرورة أن تكون الأعمال الصادرة من المؤجر مخرجة بالانتفاع والثاني أن لا يستند المؤجر أو أتباعه إلى حق [30] ص 512 وقد يستند المؤجر حقه من حكم قضائي فلا يعتبر وضع يده على العين المؤجرة تعرضا منه ، كأن يتم تعيينه كحارس قضائي على العين المؤجرة ويشترط في تعرض المؤجر الموجب للضمان أن يكون غير مشروع ، بحيث لا يحق له القيام بالعمل الذي أتاه [28] ص 164

- وتجدر الإشارة إلى أن التزام المؤجر بضمان تعرضه للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة غير قابل للتجزئة ، فإن كل مؤجر في حالة تعددهم ملزم بضمان تعرضه الشخصي للمستأجر في الانتفاع بكل العين المؤجرة، فلا يقتصر امتناعه عن التعرض عن نصيبه في العين المؤجرة فقط [3] ص 336

- أما التعرض القانوني فهو ادعاء هذا الأخير حقا على العين المؤجرة يحول دون انتفاع المستأجر بها أو ينقص من هذا الانتفاع ومثاله أن يقوم المؤجر بتأجير العين المؤجرة وهي غير مملوكة له ثم يصير بعد ذلك مالكا فيطالب المستأجر برد العين إليه مستندا إلى ملكيته، فإذا تم ذلك على المستأجر أن يطالب بضمان التعرض الشخصي ويتعين الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة التي تتعلق بالجزاء المترتب على تعرض المؤجر سواء تمثل هذا التعرض في أعمال مادية وقعت من المؤجر أم كان تعرضا قانونيا ، فللمستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني كما يكون له طلب إنقاص الأجرة أو يطلب فسخ عقد الإيجار.

- بعض صور التعرض الشخصي

- لا شك أن صور تعرض المؤجر للمستأجر غير محصورة ، كما أن مدى توافر التعرض من عدمه يختلف من حالة إلى حالة حسب ظروف كل واحدة منها ، ويقرر القاضي وجود التعرض على ضوء الغرض من الإيجار وقصد المتعاقدين وما جرى عليه العرف .

- وقد أورد المشرع الجزائري بعد تقرير مبدأ عدم جواز التعرض، صورة لهذا التعرض غير الجائز يتعلق بإحداث المؤجر تغييرا بالعين المؤجرة يخل بانتفاع المستأجر إذ تنص المادة 483 من القانون 05/07

المؤرخ في 2007/05/13 الذي يعدل و يتم الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه : " على

المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع".

- عند استقراء هذه المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد أورد صورة لهذا التعرض الشخصي و المتمثلة في التغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها.

- التغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها

- فلا يجوز للمؤجر هدم أو إزالة جزء من العين المؤجرة أو يسد نافذة مفتوحة أو يغلق بابا ولا يقتصر التزام المؤجر بالامتناع عن إحداث تغيير على العين نفسها ، بل يمتد أيضا إلى ما يعد من ملحقات العين التي يشملها الإيجار فيمتنع عليه مثلا أنه يحدث تغييرا في حديقة المنزل المؤجر، ويمتنع عليه التغيير في السلم.

- ويستشف من هذه المادة أن التغيير الذي أورده المشرع في المادة المشار إليها أعلاه هو التغيير الذي يؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر إخلالا ذا أهمية ، أما إذا كان الإخلال طفيفا يجري العرف على التجاوز عنه فلا يعتبر من قبيل التعرض.

- التغيير في عين مجاورة بما يخل بمنفعة العين المؤجرة

- إن تغيير المؤجر في عين مجاورة يخل بمنفعة المستأجر للعين المؤجرة يعد تعرضا شخصيا كأن يقيم المؤجر بجوار العين المؤجرة محلا مقلقا للراحة كدار سينما أو منافيا للأداب كدار للقمار وعليه فان تقدير فعل المؤجر ومدى اعتباره تعرضا إنما يعد من قبيل المسائل الموضوعية التي يستقل قاضي الموضوع بتقديرها في ضوء طبيعة العين المؤجرة و نوع الانتفاع الذي قصده المتعاقدان وعلى ذلك فإذا استأجر شخص شقة في حي صناعي أو تجاري لبياشر فيها مهنة صناعية أو تجارية ثم تراءى له أن يسكنها ، فليس له أن يتضرر إذا أجر المالك الأرض المجاورة لإقامة مصنع أو مقهى.

- أعمال التعرض الصادرة من أتباع المؤجر:

- قد يصدر التعرض من المؤجر شخصيا، كما أنه قد يصدر من أحد أتباعه، ومن المقرر أن المؤجر يضمن الأعمال الصادرة من أتباعه كما لو كانت صادرة منه شخصيا.

- وإذا كان المؤجر يضمن التعرض الصادر من أتباعه أيضا ، فالأتباع هنا لا يقصد بهم معنى التابعين في مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية ، إذ يعتبر من أتباع المؤجر البواب ، وأهل بيته ، والخدم والمقاول والمهندس المعماري الذي يكلفه المؤجر بعمل في العين المؤجرة ، كما يعد من الغير من ينوب عن المؤجر مثل الولي و الوصي و القيم والوكيل ، ويعتبر كذلك الخلف العام للمؤجر والخلف الخاص له ، و من تلقى منه حقا ولو كان حقا شخصيا كالمستأجر مثلا ، فالمستأجر لعين مجاورة من نفس المؤجر يعتبر من أتباعه ، و يعتبر التعرض الصادر منه كأنه صادر من المؤجر نفسه فيسأل عنه و لو كان تعرضا ماديا.

- ويشترط لمسؤولية المؤجر عن أعمال التعرض الصادرة من تابعيه أن تصدر منهم هذه الأعمال أثناء تأدية التابع لعمله أو بسبب هذا الأداء كما إذا أهان البواب المستأجر ، أو أحد زائريه أو عملائه ، أو حال دون وصول زبائنه إليه .

- أما إذا كان العمل الذي قام به التابع لا يندرج في إطار مهمته فلا يضمنه المؤجر.

- الجزاء المترتب على تعرض المؤجر

لم ينظم المشرع جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بضمان التعرض الشخصي أو ما في حكمه للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة بأي نص خاص بل أخضعه لأحكام القواعد العامة.

- فإذا وقع التعرض للمستأجر، سواء تمثل هذا التعرض في أعمال مادية وقعت من المؤجر ، أم كان تعرضا قانونيا ، كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني، كما يكون له طلب إنقاص الأجرة أو أن يطلب فسخ الإيجار مع حقه في المطالبة بالتعويض في كل الأحوال .

1.1.1.3.1. التنفيذ العيني

- إذا أخل المؤجر بالتزامه بالضمان جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكنا طبقا لأحكام المادة 164 من القانون المدني التي مفادها أنه : " يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 من القانون المدني على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا " .

- وعليه يحق للمستأجر المطالبة بوقف التعرض أيا كانت الصورة التي اتخذها هذا التعرض، فإذا قام المؤجر بأي تغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها، كان للمستأجر أن يطلب وقف الأعمال التي يقوم بها المؤجر وإزالة ما تم من منشآت.

- فلو قام المؤجر ببناء حائط لسد المدخل الذي يستعمله المستأجر كان لهذا الأخير المطالبة بإزالة الحائط و للمستأجر كذلك طلب وقف التعرض الصادر من المؤجر في حالة منعه من دخول العين المؤجرة ، أو في حالة منعه من استعمال بعض ملحقاتها كالسطح أو المصعد ، أو منعه من إيقاف سيارته في الموقف المخصص لها .

- وفي جميع الأحوال وأيا كانت صورة تعرض المؤجر للمستأجر فهذا الأخير طلب وقف التعرض سواء أكان ماديا أم قانونيا ، وسواء أكان التعرض صادرا من المؤجر نفسه أو من أتباعه بواسطة دعوى وقف التعرض وإرجاع العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية.

- ويحق له طلب الترخيص بإزالة ما أقامه المؤجر على نفقة هذا الأخير طبقا لأحكام المادة 173 من القانون المدني والتي مفادها أنه " إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل و أحل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطالب إزالة ما وقع مخلا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين " .

- كما يجوز للمستأجر حبس الأجرة قصد دفع المؤجر إلى التنفيذ العيني حتى يقوم بوقف تعرضه [1] ص480 و ص481 والكف عنه تطبيقا للدفع بعدم تنفيذ عقد الإيجار [31] ص397 كون عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فأخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه يجيز للطرف الآخر عدم تنفيذ التزامه العقدي المقابل.

- كما أنه قد لا تستجيب المحكمة لطلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك مرهقا للمدين وللمستأجر، بدلا من طلب التنفيذ العيني، أو كان ذلك غير ممكن، أن يطلب إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين نتيجة تعرض المؤجر.

2.1.1.3.1. إنقاص الأجرة

- طبقا للقواعد العامة يجوز للمستأجر بدل طلب التنفيذ العيني أو في حالة طلبه و كان غير ممكن أو كان مرهقا للمؤجر أن يطلب إنقاص الأجرة بالقدر الذي نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة بفعل المؤجر أو أحد تابعيه مادام أن الأجرة تقابل الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا لأن تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا التزام يقع على عاتق المؤجر بموجب عقد الإيجار ، فالمستأجر محق في إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع [17] ص99.

- ويسري إنقاص الأجرة من وقت إخلال المؤجر بالانتفاع أو الإنقاص منه ، وتقدير تعرض المؤجر الذي ينتج عنه نقص في الانتفاع بالعين المؤجرة مسألة واقع من اختصاص قاضي الموضوع يفصل فيها في حدود سلطته التقديرية فلا يخضع فيها لرقابة المحكمة العليا.

3.1.1.3.1. فسخ عقد الإيجار

- إذا لم يرغب المستأجر في التنفيذ العيني لمنع تعرض المؤجر أو البقاء في العين المؤجرة وإنقاص الأجرة بقدر ما اختل من الانتفاع نتيجة التعرض جاز له طبقاً للقواعد العامة طلب فسخ عقد الإيجار جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بضمان التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة و الفسخ المقصود هنا هو الفسخ القضائي الذي يحكم به القاضي ، إذ لا يحق للمحكمة القضاء به من تلقاء نفسها ، وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم به أولاً [31] ص 397 مع مراعاة حالة التعرض الكلي التي يترتب عليها الفسخ بقوة القانون [17] ص 99 وفي حالة توقف المؤجر عن التعرض بمجرد رفع الدعوى فالقاضي يكتفي بالحكم بالتعويض لصالح المستأجر [16].

- وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بالانتفاع عن التعرض ، وأساس هذا التعويض هو المسؤولية العقدية الناشئة عن عقد الإيجار المبرم بين الطرفين وعليه يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض إلى جانب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو طلب الفسخ وذلك بعد إعدار المدين بالطرق القانونية تطبيقاً لأحكام المادتين 179 و 180 من القانون المدني.

2.1.3.1. ضمان التعرض الصادر من الغير

- لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يشمل هذا الضمان الأفعال الصادرة من الغير ويكون مسؤولاً عن دفعها وإذا كان المؤجر ضامناً لتعرضه الشخصي مادياً كان أم قانونياً ، فإنه في ضمانه لتعرض الغير لا يضمن سوى التعرض القانوني الصادر من هذا الغير ، أما التعرض المادي الصادر من الغير فهو لا يضمنه.

1.2.1.3.1. التعرض القانوني الصادر من الغير

يقصد بالتعرض المبني على سبب قانوني الصادر من الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة، ادعاء أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حقوق المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار.

- فإذا كان المؤجر ضامناً لتعرضه الشخصي مادياً كان أم قانونياً فإنه في ضمانه لتعرض الغير لا يضمن سوى التعرض القانوني الصادر من هذا الغير دون التعرض المادي وهو ما نصت عليه المادة 483 فقرة 2 من القانون المدني ، إذ لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي حتى ولو كان مخلاً بالانتفاع فلا يضمن مثلاً تحطيم الغير لزجاج النوافذ وخول المشرع للمستأجر الحق في طلب التعويض من المتعرض [1] ص 490 ولقيام التعرض القانوني الصادر من الغير لا بد من توافر شروط أوردها المادة 484 من القانون المدني والتي مفادها أنه " يتعين على المستأجر، إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذي يدعي حقا

على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان و في هذه الحالة يمكن للمستأجر طلب إخراجه من الخصام.

- إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كلياً أو جزئياً ، جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض".

- شروط قيام التعرض

- لكي يتحقق الضمان عندما يصدر التعرض من الغير يجب أن تتوافر شروط معينة في هذا التعرض ، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي :

- أن يكون التعرض صادراً من أجنبي : فكي يضمن المؤجر التعرض يجب في هذه الحالة أن يكون المتعرض من الغير وهو ما اشترطته المادة 484 من القانون المدني ، فلا يدخل في مجال هذا النوع من التعرض ، التعرض الصادر من المؤجر أو من أتباعه ، و إلا اعتبر التعرض شخصياً يضمنه المؤجر سواء كان مادياً أم قانونياً وطبقاً للفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني يمتد ضمان المؤجر للتعرض الصادر من أجنبي أي الصادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى حقا من المؤجر كمشتري العين المؤجرة إذا كان مبنياً على سبب قانوني دون تعرضه المادي.

- أن يكون التعرض قانونياً ، أي مبنياً على سبب قانوني ويكون التعرض كذلك إذا ما ادعى الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة و يتعارض مع حق المستأجر الثابت له بمقتضى عقد الإيجار ولا يشترط أن يكون ما يدعيه الغير من حق موجوداً وثابتاً في الواقع ، وإنما يكفي مجرد الادعاء سواء أكان مبنياً على أساس واقعي أم لم يكن على أي أساس [1] ص 491 .

- وعليه فإنه لقيام مسؤولية المؤجر عن تعرض الغير يشترط أن يكون هذا التعرض مستنداً إلى سبب قانوني، وأن يتخذ الغير إجراء يؤدي إلى إقرار هذا الحق، كمنازعة المستأجر في هذا الحق ورفع دعوى عليه ويتعين إخطار المؤجر بتعرض الغير والجدير بالذكر أنه لا فرق في أن يدعي الغير حقا شخصياً أو حقا عينياً كما يستوي أيضاً أن يكون الحق الذي يستند إليه المتعرض حقا سابقاً على عقد الإيجار أو لاحقاً له [16] ص 410.

- ويشترط في الحق الذي يدعيه الغير أن يكون متعلقاً بالعين المؤجرة ومتعارضاً مع حق المستأجر ومن أمثلة ذلك أن يدعي الغير أنه هو المالك للعين المؤجرة وبالتالي فإن الإيجار لا

يسري في حقه و يقيم دعوى على المؤجر يطلب فيها إخلاء المستأجر لهذا السبب و من ذلك أيضاً أن يدعي الغير أن له حق الانتفاع على العين المؤجرة ، أو أن ينكر ما للعين المؤجرة على عقار للغير من ارتفاع ، كما

إذا ادعى الغير حق ارتفاق على العين المؤجرة استتمده قبل عقد الإيجار ، أو أن يدعي أنه استتمد حق الارتفاق بعد عقد الإيجار.

- أن يقع التعرض فعلا فلا تكفي مجرد الخشية من وقوع التعرض أو مجرد التهديد أو الوعد بالتعرض، وإنما يجب أن يقع التعرض بالفعل ، وذلك باتخاذ سبيلا عمليا لإظهاره و قد يتم ذلك بأعمال مادية ، كدخول المتعرض العين المؤجرة و طرد المستأجر على أساس أنه المالك الحقيقي أو أنه من اشترى العين ولا يسري الإيجار في مواجهته ، وقد يكون التعرض في صورة دعوى يرفعها الغير طالبا ثبوت حق له على العين المؤجرة و متعارضا مع ما للمستأجر من انتفاع عليها [1] ص493 إذ يشترط أن يقع التعرض بالفعل كونه لا يكفي مجرد الخشية من وقوعه أو التهديد به ، فانه يتعين أن يتم هذا التعرض خلال مدة الإيجار ، ذلك أن المؤجر يضمن كل ما يقع من تعرض أو استحقاق للعين المؤجرة منذ بداية العقد إلى نهايته[23] ص631.

- أن يتم التعرض أثناء مدة الإيجار: ويقصد بمدة الإيجار الفترة التي يظل فيها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة قائما وبغض النظر عن وقوعه قبل تسليم العين المؤجرة أو بعده[3] ص345.

- فإذا توافرت الشروط السابقة ، كان المؤجر ضامنا ، وإذا ما تحقق التزامه بالضمان فيجب عليه أن ينفذ التزامه تنفيذا عينيا بدفع هذا التعرض أو إزالته ، و هذا هو ضمان التعرض ، و هو التزام أصلي وعليه أوجبت المادة 484 من القانون المدني في فقرتها الأولى أنه على المستأجر إخطار المؤجر بتعرض الغير لدفع هذا التعرض ، فإذا عجز عن ذلك ، بأن نجح المتعرض في إثبات ما يدعيه وقضى له بالحق المدعى به ، وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالضمان إما بإنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى وعلى المستأجر إخطار المؤجر.

- إخطار المؤجر بالتعرض

- إذا وقع التعرض من الغير وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بوقوعه

سواء كان التعرض في صورة أعمال مادية أم عن طريق دعوى قضائية هذا و لم يحدد

القانون شكلا خاصا لهذا الإخطار ، ولذلك يمكن أن يتم على يد محضر قضائي وعلى المستأجر عبء إثبات حصول الإخطار والحكمة من إلزام المستأجر بإخطار المؤجر بتعرض الغير هي تمكين المؤجر من التدخل قصد التصدي له باتخاذ الإجراءات اللازمة .

- كما أنه لم يحدد القانون موعدا يجب أن يتم الإخطار خلاله ، فإذا أخل المستأجر بالتزامه القانوني بأن يعلم المؤجر بالتعرض المبني على سبب قانوني الصادر من الغير عند وقوعه ، يفقد المستأجر حقه في الرجوع

بالضمان على المؤجر، كما يجب عليه تعويض المؤجر عما لحقه من ضرر نتيجة امتناعه عن إخطاره أو التقصير فيه [16] ص 415.

- ومتى قام المستأجر بإخطار المؤجر بالتعرض الواقع من الغير كان على المؤجر دفع هذا التعرض .
- فإذا كان التعرض في صورة أعمال مادية يستند فيها المتعرض على حق يدعيه ، فيجب على المؤجر أن يفعل ما يؤدي إلى دفع هذا التعرض كرفع دعاوى الحيازة وإذا حدث التعرض في صورة دعوى رفعها المتعرض على المستأجر ، كان على المؤجر أن يتدخل في هذه الدعوى ليدفع ادعاء المتعرض و للمستأجر في هذه الحالة أن يخرج من الدعوى وتوجه الإجراءات إلى المؤجر، و للمستأجر أيضا أن يبقى في هذه الدعوى.
- ويجب على المؤجر في جميع الحالات أن ينجح في أن يدفع التعرض عن المستأجر، و إلا أصبح ملزما بضمان الاستحقاق ، ذلك أن التزامه بدفع التعرض هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية .
- وإذا نجح المؤجر في دفع التعرض فيكون قد وفى بالتزامه بالضمان ، ولا يجوز للمستأجر أن يرجع عليه بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب التعرض ، و إنما يكون له أن يرجع بهذا التعويض على الغير على أساس المسؤولية التقصيرية. [3] ص 348
- أما إذا لم يتمكن المؤجر من دفع تعرض الغير، فإنه يعتبر مخلا بالتزامه بالضمان، كونه ملزم بتحقيق نتيجة، و يكون بالتالي ملزما بضمان الاستحقاق.
- ضمان الاستحقاق
- يتحقق ضمان الاستحقاق إذا لم يوفق المؤجر في دفع تعرض الغير للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة ونجح الغير في إثبات الحق الذي يستند إليه في منع المستأجر من الانتفاع سواء تم ذلك عن طريق تراضي المؤجر و المعارض أو بمقتضى حكم من المحكمة [27] ص 245.
- ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان قد حرم من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها اختلالا جسيما.
- وتطبيقا للقواعد العامة، لا يحكم القاضي بالفسخ إلا إذا كان الإخلال بالانتفاع الناجم عن الاستحقاق من الجسامة بحيث لو علم به المستأجر عند الإيجار لما أبرم العقد.
- أما إذا كان إخلالا بسيطا، كان للقاضي ألا يجيب المستأجر إلى الفسخ ، و يقتصر حق هذا الأخير عندئذ على إنقاص الأجرة و تقدير درجة جسامة الإخلال بالانتفاع مسألة متروكة لتقدير قاضي الموضوع.

- وقد لا يطلب المستأجر الفسخ و يكتفي بطلب إنقاص الأجرة فيحكم له القاضي بذلك في حدود ما نقص من منفعة العين المؤجرة.
- و سواء أطلب المستأجر فسخ الإيجار أم إنقاص الأجرة، يحق له أن يطلب، بالإضافة إلى الأمر الذي اختاره، التعويض عن الأضرار التي أصابته من جراء عدم تمكن المؤجر من دفع تعرض الغير.
- و يقدر التعويض على أساس ما فات المستأجر من ربح و ما لحقه من خسارة [29] ص 177.
- وعلى ذلك، إذا ترتب على ادعاء الغير حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة كلياً، فإن العقد يفسخ و تنقضي العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
- وإذا كان حرمان المستأجر من الانتفاع جزئياً فقط، و لم يكن الإخلال بالانتفاع جسيماً إلى درجة يمكن فيها الحكم بالفسخ، فإن للمحكمة، تبعاً للظروف، أن تكتفي بإنقاص بدل الإيجار منذ حصول الإخلال بانتفاعه.
- عدم قابلية الالتزام بالضمان للانقسام
- إذا تعدد المؤجرون ، أو ورث المؤجر ورثة متعددون ، ثم تعرض أجنبي للمستأجر تعرضاً قانونياً ، فأخطر المؤجرين أو الورثة بهذا التعرض ، فإنه يجب على كل واحد منهم أن يقوم بدفع هذا التعرض أياً كان الجزء الذي حصل فيه التعرض كون مضمون التزامه هو إثبات عدم أحقية المتعرض في ادعائه، وهذا الإثبات لا يقبل الانقسام أو التجزئة بطبيعته.
- غير أنه إذا نجح المتعرض فيما يدعيه ، وتحول حق المستأجر إلى تعويض وفقاً لقواعد ضمان الاستحقاق ، فإن الالتزام بدفع التعويض ينقسم على المؤجرين كل بقدر نصيبه ، ما لم يكن هناك اتفاق على تضامنهم .
- الاتفاق على تعديل أحكام ضمان الاستحقاق في حالة التعرض القانوني الصادر من الغير
- يجوز الاتفاق على تعديل أحكام الضمان القانوني في حالة التعرض الصادر من الغير، فيتفق على تشديد ضمان المؤجر بأن يكون للمستأجر مثلاً حق طلب الفسخ بمجرد تعرض الغير وأياً كان تأثير هذا التعرض على الانتفاع المقصود ، أي ولو كان الانتقاص في الانتفاع الناتج عن هذا التعرض يسيراً لا يبرر طلب الفسخ كما يجوز الاتفاق على تخفيف هذا الضمان ، كأن يشترط دفع الأجرة كاملة حتى و لو حصل التعرض القانوني

- كما يجوز أخيراً الاتفاق على إعفاء المؤجر من الضمان الناشئ عن التعرض القانوني الصادر من الغير ، والواقع أن الإعفاء من الضمان حسب الرأي الراجح يتعلق بعدم رجوع المستأجر على المؤجر بالتعويض ، عندما يقع له تعرض من الغير ، فلا يحرم من الحق في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة [3] ص 362 .

- إن شرط الإعفاء من الضمان أو التخفيف منه يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان فإذا كان المؤجر يعلم أن للغير حقا على العين المؤجرة وأخفى ذلك عن المستأجر واشترط رغم هذا إعفاء من الضمان أو تخفيف مسؤوليته، كان الشرط باطلاً [10] م. 490

2.2.1.3.1. التعرض المادي الصادر من الغير

تنص المادة 487 من القانون المدني الجزائري على أنه : " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة " .

- للمستأجر أن يدفع هذا التعرض بالرجوع على المتعرض عملاً بأحكام المسؤولية التقصيرية [31] ص 416 ما لم يوجد اتفاق بخلاف ذلك، و له أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة.

- يتبين من النص المتقدم أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي ، أو الفعلي بحسب تعبير المشرع الجزائري ، الصادر من الغير .

- و يقصد بهذا التعرض الذي لا يضمنه المؤجر ما يأتيه الغير من أفعال تؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين أو الانتقاص من هذا الانتفاع وذلك دون أن يستند هذا الغير إلى ادعاء حق يجيز له الأفعال التي ارتكبها ، فالتعرض المقصود هو التعرض المادي المحض أي الأعمال المادية التي أتاها الأجنبي دون الاستناد إلى حق شرعي على العين المؤجرة [1] ص 513 والسبب في عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من أجنبي ، يكمن في أن المتعرض أتى أعمالاً دون أن يكون لعقد الإيجار شأناً في ذلك ، لأن ما قام به الشخص الأجنبي هو مجرد تعد مكون لجريمة أو شبه جريمة مدنية تقع مسؤوليتها عليه لوحده [2] ص 382 لأنه قد أخل بتعرضه المادي بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة [32] ص 19 أو أنقص منه دون أن يستند على حق له على العين المؤجرة.

- ومثال التعرض المادي قيام شخص بتعطيم المكان المؤجر ومثاله أيضاً قيام شخص بأعمال تثير الضوضاء فتحرم المستأجر من الانتفاع الهادي، كإنشائه مصنعا أو مدرسة تحدث ذلك.

- و يشترط لعدم ضمان المؤجر لهذا التعرض أن يكون المتعرض من الغير ، فلا يكون هو المؤجر أو أحد أتباعه ، وإذا وقع التعرض المادي من أجنبي بالاشتراك مع المؤجر ، اعتبر التعرض صادراً من المؤجر

ويحق للمستأجر أن يرجع عليه بالضمان و يشترط كذلك أن يكون التعرض ماديا لا يستند المتعرض فيه لحق يدعيه ، كأن يسرق هذا الغير منقولات المستأجر ، دون أن ينسب أي إهمال إلى المؤجر أو أتباعه[23] ص610.

- ويشترط كذلك حدوث التعرض المادي بعد تسليم العين المؤجرة أما إذا حدث التعرض قبل التسليم التزم المؤجر بدفعه ، ذلك أنه ملزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر، والمتعرض حال دون ذلك ، فيعتبر أنه مخلا بالتزامه بتسليم العين .

- و يبرر عدم مساءلة المؤجر عن التعرض المادي الصادر عن الغير ، أن الغير لا يدعي بحق على العين المؤجرة ، و بالتالي لا يكون هناك من سبب يستند إليه المستأجر من مساءلته عما يقع من تعرض ، فالمؤجر لا ينسب إليه بأي حال من الأحوال هذا التعرض ، فلا يوجد إذن ما يبرر تحميله به.

- وعليه يقع على المستأجر عبء الدفاع عن انتفاعه بالعين المؤجرة ودفع ما يقع من تعرض مادي صادر من الغير والذي يحول بينه و بين هذا الانتفاع على النحو المقصود من الإيجار.

- آثار التعرض المادي الصادر من الغير

- إن المؤجر لا يسأل عن التعرض المادي الصادر من الغير بل يقع على المستأجر حيث لا علاقة للمؤجر بهذا النوع من التعرض.

- وعليه فان هذا التعرض يرتب بعض الآثار على العلاقة بين المستأجر والمتعرض ، والعلاقة بين المؤجر والمتعرض، والعلاقة بين المستأجر و المؤجر.

- رجوع المستأجر على المتعرض

تنص المادة 487 من القانون المدني أنه "...وللمستأجر أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه ، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيازة".

- ففي حالة وقوع التعرض المادي من الغير يحق للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى الحيازة [10] م487 ، فله أن يحمي حيازته للعين المؤجرة بجميع دعاوى الحيازة .

- فيجوز للمستأجر أن يرجع على المتعرض بدعوى استرداد الحيازة ، ودعوى منع التعرض ، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، متى توافرت شروط تلك الدعاوى .

- وللمستأجر فضلا عن رفع دعاوى الحيازة أن يطالب المتعرض بتعويض الضرر الذي أصابه من جراء هذا التعرض، كما ولو كان قد حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة لفترة معينة وأساس التعويض في هذه الحالة هو المسؤولية التقصيرية لعدم وجود رابطة عقدية بين المستأجر و المتعرض.

- رجوع المؤجر على المتعرض

- للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة التعرض وهذا الضرر قد يكون متعلقا بالعين المؤجرة ذاتها إذا كان تعرض الغير قد أدى إلى إتلافها كلياً أو جزئياً .

- و قد يكون الضرر الذي لحق بالعين المؤجرة نتيجة رجوع المستأجر على المؤجر بطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بسبب التعرض وما أدى إليه من حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويكون للمؤجر الرجوع على المتعرض أيضا إذا رجع عليه المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي أصابته من التعرض وذلك إذا اشترط ضمان المؤجر لهذا التعرض المادي [1] ص 519.

- وتجدر الإشارة إلى أنه يتم رجوع المؤجر على المتعرض على أساس المسؤولية التقصيرية بصفة المؤجر مالكا للعين المؤجرة وليس على أساس المسؤولية العقدية بصفته طرفا في عقد الإيجار.

- رجوع المستأجر على المؤجر

- إن المؤجر لا يلتزم بضمان التعرض المادي الصادر من الغير غير أن هذا التعرض قد يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، و لذلك إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه ، و كان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، أما إذا كان للمستأجر دخل في وقوع التعرض فلا يمكنه الرجوع على المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة .

- بعض صور التعرض الصادر من الغير

- صور التعرض كثيرة في الواقع العملي و التي يجري الفقه عادة على بيان أحكامها، وهي التعرض الصادر من مستأجر آخر لنفس العين من نفس المؤجر، والتعرض الصادر من جهة حكومية.

- التعرض الصادر من مستأجر آخر للعين ذاتها

- تنص المادة 485 من القانون المدني على أنه : " إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، تكون الأولوية 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 " .

- التعرض الصادر من مستأجر لعين أخرى

- هناك مستأجر آخر يتعرض للمستأجر الأول في انتفاعه بالعين المؤجرة ومن ذلك قيام مستأجر شقة في منزل بالتعرض لمستأجر شقة أخرى ، و أن كل من المستأجر المتعرض و المستأجر المتعرض له استأجرا من مؤجر واحد وهنا ينبغي التفريق بين التعرض القانوني والتعرض المادي ، فإذا كان التعرض الصادر من أحد المستأجرين للأخر قانونيا، كأن يدعي لنفسه على الأجزاء المشتركة حقا خاصا ، فإن المؤجر يكون ضامنا لهذا التعرض ، فيلتزم بمنعه وبتعويض المستأجر المتعرض له عما أصابه بسببه من أضرار.

- و مثال هذا التعرض أن يمنع مستأجر آخر من استعمال سطح المنزل، أو المصعد، بدعوى أن المؤجر خول له وحده هذا الحق، فمثل هذا التعرض يضمنه المؤجر طبقا للقواعد العامة.

- أما إذا كان تعرض المستأجر ماديا ، أي إذا كان لا يستند إلى ادعاء حق مستمد من عقد الإيجار ، كما لو أحدث المستأجر في شقته ضوضاء تزعج المستأجر الذي يجاوره ، في هذه الحالات يذهب جانب في الفقه إلى القول بعدم ضمان المؤجر لهذا التعرض ، على أساس أن المستأجر لا يستند في تعرضه إلى عقد إيجار ، فهو في مركز أجنبي ، و بالتالي يأخذ تعرضه حكم التعرض المادي الصادر من الغير، و هذا النوع من التعرض لا يضمنه المؤجر.

- التعرض الصادر من جهة حكومية

- تنص المادة 486 من القانون المدني على أنه " إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك " .

- لاشك أن التعرض الحاصل من جهة حكومية للمستأجر يعتبر تعرضا صادرا من الغير، و لذلك يطبق على هذا التعرض أحكام التعرض الحاصل من الغير، ومؤدى ذلك أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر عن الجهة الحكومية، ولكنه يضمن تعرضها القانوني[1] ص544.

- و التعرض الصادر من جهة حكومية يكون تعرضاً قانونياً إذا كانت هذه الجهة مستندة في تعرضها إلى حق خاص تدعيه على العين المؤجرة ، كأن تدعي أن هذه العين مملوكة لها ملكية خاصة و في هذه الحالة يضمن المؤجر هذا التعرض و يلتزم بدفعه.

- فإذا لم ينجح في ذلك كان للمستأجر أن يرجع عليه بضمان ما استحق للجهة الحكومية من حقوق على العين المؤجرة.

- و قد يكون تعرض الجهة الحكومية مادياً ويكون كذلك إذا لم تستند الجهة المتعرضة فيما تقوم به من أفعال إلى أي حق ، أو إذا اقتصر على الاستناد إلى حقوق وامتيازات السلطة العامة ، كما لو نزع ملكية العين المؤجرة ، أو استولت عليها ، و في هذه الحالات لا يضمن المؤجر التعرض الصادر من الجهة الحكومية.

- غير أنه إذا كانت القاعدة أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من جهة حكومية باعتباره تعرضاً صادراً من الغير، فإنه يتحمل مع ذلك تبعاً لهذا التعرض. - ويكون للمستأجر، تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، متى ترتب على عمل الجهة الحكومية نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا كان النقص على هذا النحو ، جاز للمستأجر إما طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة على حسب تقدير القاضي.

- هذا ويجوز للمستأجر طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة سواء كان عمل الجهة الحكومية مشروعاً أم غير مشروع.

- و إذا كان للمستأجر، عند تعرض الجهة الحكومية، أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، فله بالإضافة إلى ذلك أن يرجع على المؤجر بالتعويض إذا تسبب هذا الأخير في حدوث عمل الجهة الحكومية أو في تعرض المستأجر للأضرار الناشئة عن هذا العمل.

- ومثال ذلك أن يترك المؤجر المنزل بدون ترميم حتى تسوء حالته و يصبح آيلاً للسقوط ، فتبادر الإدارة إلى هدمه وللمستأجر الرجوع بالتعويض على المؤجر أيضاً في حالة ما إذا وجد اتفاق في عقد الإيجار على أن يضمن المؤجر تعرض الحكومة .

وعلى العموم لا يجب البحث في أعمال الجهة الحكومية من حيث أنها تعد تعرضاً قانونياً أو تعرضاً مادياً ، بل يجب اعتبارها في الحالتين من قبيل القوة القاهرة [1] ص 97 وكما أسلفنا يجب اعتبار التعرض الصادر من الجهة الحكومية في مقام القوة القاهرة التي تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة [29] ص 190.

2.3.1. ضمان العيوب الخفية

تنص المادة 488 من القانون المدني أنه " 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 أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد".

- وعليه بين المشرع بموجب هذه المادة أحكام العيب الموجب للضمان و أوضح أن المؤجر يضمن جميع عيوب العين المؤجرة التي تنقص الانتفاع بها نقصا محسوسا، أو تجعلها غير صالحة للاستعمال بحيث لا يتمكن المستأجر من الحصول على المنفعة المقصودة، فمن حقوق المستأجر على المؤجر ضمان العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المقصود أما العيوب التي لا تحول دون الانتفاع أو لا تنقص منه إلا شيئا طفيفا فلا يحق للمستأجر أن يرجع من أجلها على المؤجر وهو شأن العيوب المتسامح فيها عرفا.

- و ينص القانون المدني الفرنسي على أن المؤجر يكون مسؤولا عن العيوب الخفية حتى ولو كان يجهلها عند إبرام العقد وعليه فهو مسؤول عن الحريق الناتج عن عيب في البناية وعن انهيار البلاط وكل ما من شأنه أن ينقص من استغلال المستأجر للعين المؤجرة وهذا الضمان يشمل العيوب السابقة للعقد واللاحقة له لأن عقد الإيجار عقد متتالي التنفيذ [33] ص50

- و لقد نظم المشرع الجزائري ضمان العيوب الخفية في المادة 488 التي وضعت أحكام عامة تخص هذا الضمان والمادة 489 التي حددت جزاء الإخلال بهذا الالتزام و عليه سندرس أولا المقصود بالعييب الخفي و شروطه و ثانيا جزاء الإخلال بهذا الالتزام.

1.2.3.1. المقصود بالعييب الخفي

لم يعرف المشرع الجزائري في القانون المدني سواء قبل التعديل أو بعده العيب الخفي في عقد الإيجار، ولم يتطرق إليه المرسوم رقم 147/76 المتعلق بدواوين الرقية والتسيير العقاري، وعليه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في عقد البيع [25] ص249 و لم يتم تحديده كذلك في أحكام البيع [10] م379 ولقد بين الفقه و القضاء العيب الخفي على أنه : " الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء".

- فكي نكون أمام عيب خفي يجب أن يلحق الشيء المؤجر آفة لا توجد عادة في مثله [1] ص 560 فالعيب الموجب للضمان هو آفة طارئة على الفترة السليمة، فالمؤجر ملزم أيضا بضمان الوصف، إذ نص القانون على أنه يعتبر موجب للضمان خلو العين من صفة تعهد بها المؤجر صراحة أو من صفة يقتضيها الانتفاع من العين المؤجرة لأن المبادئ العامة في عقد الإيجار تقضي بأن الأجرة تقابل الانتفاع فإذا امتنع الانتفاع أو نقص لأي سبب فسخ العقد أو أنقصت الأجرة [3] ص 426.

- و تجدر الإشارة إلى أن القضاء أورد أمثلة على العيب الخفي الموجب للضمان منها وجود عيب في بناء جدران الشقة ترتب عليه أن كل ما يقال فيها يسمع في الشقة المجاورة ، ووجود عيب في بناء هذه الجدران أدى إلى دخول مياه الأمطار إلى الشقة فأتلقت منقولات المستأجر، ووجود رطوبة تضر بالصحة ، كما يعد أيضا عيب موجب للضمان خلو العين من صفة تعهد المؤجر صراحة بتوفيرها أو من صفة يقتضيها الانتفاع بالعين ، ولو أن خلو العين من هذه الصفة لا يعد آفة طارئة [1] ص 510.

1.2.2.3.1. شروط العيب الموجب للضمان

لا يشترط في العيب أن يكون قديما ، أي أن يكون موجودا وقت التسليم ، فالمؤجر يضمن العيب الحادث بعد التسليم ، وفي هذا يختلف الإيجار عن البيع وذلك راجع إلى طبيعة عقد الإيجار فهو زمني مستمر ولذلك يبقى المؤجر طوال فترة الإيجار ضامنا للانتفاع الهادئ الكامل بالعين المؤجرة للمستأجر ، فإذا طرأ على العين عيب أثناء هذه المدة ضمنه المؤجر، وهذا بخلاف البيع فهو عقد فوري ، ومتى تم وطراً عيب في العين المبيعة بعد التسليم فالمشتري هو الذي يتحمل هذا العيب ولا يضمنه البائع [3] ص 426.

- ويشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر توافر جملة من الشروط و المتمثلة فيما يلي :

أن يكون مؤثرا، وأن يكون خفيا وأن يكون غير معلوم لدى المستأجر.

1.2.2.3.1. أن يكون العيب مؤثرا

إن العيب المؤثر هو ذلك العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين على النحو المقصود من عقد الإيجار، أو الذي ينقص من هذا الانتفاع، نقصا كبيرا ويترك تقدير ذلك لقاضي الموضوع ويستند إلى اتفاق الطرفين والى طبيعة العين المؤجرة والمعيار الوارد في هذا العيب هو معيار موضوعي ومن الأمثلة على ذلك وجود بالمنزل رطوبة مضررة بالصحة أو أن مرافقه الأساسية فاسدة وكذا يعد عيبا مؤثرا خلو العين من صفة يقتضيها الانتفاع المقصود من الإيجار ومثال ذلك أن يتم استئجار بناء لإقامة مصنع فيه يقتضي تشغيله وجود آلات ثقيلة ، فان ذلك يقتضي زيادة متانة هذا البناء على نحو يجعله صالحا لتحمل الآلات وقوة تشغيلها فإذا تبين أنه ليس على هذا النحو، تحقق ضمان المؤجر، وحق للمستأجر الرجوع عليه [2] ص 566.

- وتقرر الفقرة الأولى من المادة 488 أن المؤجر لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، إذ قد يكون العيب مؤثرا لكن العرف قد جرى على التسامح فيه.

1.2.2.2.3.1. أن يكون العيب خفيا

لا يكفي أن يكون العيب مؤثرا، بل يجب أيضا أن يكون خفيا [17] ص96 ويكون العيب خفيا إذا تبين أن المستأجر لا يستطيع اكتشافه عند فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي أو كان بإمكانه اكتشافه إلا أن المؤجر أكد له عدم وجود العيب أو تعمد إخفاءه عنه، و يلاحظ في هذا الصدد أن المؤجر يضمن العيب ولو لم يكن خفيا في حالتين، إذا كان قد أكد للمستأجر خلو الشيء من هذا العيب وكذا إذا تعمد المؤجر إخفاء العيب غشا منه [2] ص340.

- وتجدر الإشارة أنه ما يعتبر عيبا خفيا في عقد الإيجار قد لا يعتبر كذلك في عقد البيع ذلك أن المستأجر لا يدقق عادة عند فحصه للعين المؤجرة مثلما يدقق المشتري عند فحصه للشيء المبيع .

- ويرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن العيب لا يكون خفيا وبالتالي لا يضمنه المؤجر في حالتين: أولاها إذا كان العيب ظاهرا وقت أن تسلم المستأجر العين ، فرضي به ، وثانيهما إذا لم يكن ظاهرا، ولكن المؤجر أثبت أن المستأجر كان يستطيع أن يتبين العيب بنفسه لو أنه فحص العين بعناية الرجل العادي، والعناية المطلوبة في الإيجار هي دون العناية المطلوبة في البيع، لأن المشتري يفحص المبيع عادة بعناية أكبر مما يفحص المؤجر العين المؤجرة [3] ص441.

1.3.2.2.3.1. أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر

- فبالإضافة إلى خفاء العيب ، يجب أن لا يكون المستأجر عالما به وقت التعاقد، فيجب إذن أن يكون مجهولا من المستأجر [22] ص203 وقت التسليم و لو علم به بعد ذلك ، فإذا كان العيب خفيا ولكن ثبت علم المستأجر به وقت التعاقد ولم يعترض على ذلك فإنه يسقط حقه في الضمان وهنا يقع عبء إثبات علم المستأجر على عاتق المؤجر وذلك بكافة طرق الإثبات إذا أراد التخلص من الضمان، ولا يؤثر علم المؤجر بالعيب أو عدم علمه به على الضمان، فالمفروض أن المستأجر لا يعلم به وإذا أراد المؤجر التخلص من التزامه بالضمان فعليه إثبات أن المستأجر كان يعلم بالعيب وقت التسليم ويكون ذلك ، إما بإثبات أنه أخطر المستأجر بالعيب فعلا قبل التسليم ويغلب أن يكون المؤجر هو الذي تولى بنفسه هذا الإخطار وإما بإثبات أن المستأجر كان يعلم بالعيب فعلا طبقا لأحكام المادة 488 من القانون المدني في فقرته الثانية والتي مفادها " غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد" ، فلا يشترط أن يكون

الإخطار في شكل معين وعلى المؤجر إثبات حدوثه ، ولكن العلم بوجود العيب قد يأتي من أي مصدر كان ، وهو واقعة مادية يجوز إثباتها بكل طرق الإثبات [29] ص203 ويدخل في ذلك البينة والقرائن[3] ص 441.

- وتجدر الإشارة إلى أنه يشترط أن لا يكون للمستأجر يد في حدوث العيب وإلا سقط حقه في مطالبة المؤجر بالضمان ، وكما يشترط في مطالبة المستأجر بالتعويض أن لا يكون قد قصر في تضيق حدود الضرر الناشئ من العيب وإلا وزعت المسؤولية بينه وبين المؤجر.

- مع العلم أن العيب الخفي في العين المبيعة يختلف عنه في العين المؤجرة في شرط القدم إذ لا يشترط في عقد الإيجار أن يكون العيب قديماً ، فإذا طرأ العيب أثناء مدة الإيجار ضمنه المؤجر ، بخلاف عقد البيع فهو فوري و ما يحدث بعد التسليم يتحمله المشتري، فالمؤجر ضامن سواء كان حدوث العيب قبل عقد الإيجار أم بعده و ذلك لان التزام المؤجر خلافا لالتزام البائع التزام ممتد يدوم مادام عقد الإيجار[3] ص273.

- وعليه فعقد الإيجار عقد مستمر يضمن خلاله المؤجر للمستأجر الانتفاع الهادئ بالعين، أما عقد البيع فهو عقد فوري فلا ضمان إلا إذا كان العيب سابقاً أو معاصراً للتسليم [6] ص213.

3.3.1. جزاء الإخلال بالالتزام بالضمان

نظم المشرع الجزائري هذا الجزاء في أحكام المادة 489 فقرة أولى من القانون المدني المعدل بموجب القانون 05/07 والتي مفادها أنه "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر".

- فإذا ما توفرت في العيب الشروط السابق ذكرها في أن يكون هناك عيب مؤثر على الانتفاع المقصود من العين المؤجرة بحيث يحول دون الانتفاع بها أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً ، وأن يكون خفياً على المستأجر بحيث لا يعلم به وقت انعقاد الإيجار وكذا ألا يكون قد علم به وقت تسليم العين المؤجرة لأن الإقدام على الإيجار مع العلم بالعيب رضا به ونزولاً عن الحق في الرجوع بالضمان ، حينها يكون للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ بالإضافة إلى طلب التعويض في جميع الأحوال إذا كان مبرراً.

- وباعتبار أن أحكام ضمان العيب ليست من النظام العام فيجوز للمتعاقدین الاتفاق على مخالفتها إما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء.

1.3.3.1. التنفيذ العيني

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

- إذا أخل المؤجر بالتزامه بالضمان جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكنا طبقا لأحكام المادة 164 من القانون المدني التي مفادها أنه : " يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 من القانون المدني على تنفيذ التزامه تنفيذًا عينيًا متى كان ذلك ممكنا "، فيكون للمستأجر إن اختار التنفيذ العيني أن يطالب المؤجر بإصلاح العيب الموجود بالعين المؤجرة وعلى هذا الأخير القيام بذلك بمجرد علمه بوجوده وقد أوجب المشرع على المستأجر المبادرة إلى إخطاره عندما يظهر عيب في العين المؤجرة والغرض من هذا الإخطار هو إعلام المؤجر بالعيب الموجود بها قصد إصلاحه فلا يعد المستأجر مقصرا إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم بوجود العيب.

- ولكن يشترط في ذلك ألا يكون إصلاح العيب يتطلب نفقات جسيمة [9] ص 894. لا تتناسب مع أجره العين المؤجرة، كما إذا اقتضى هذا الإصلاح إعادة البناء من جديد أو القيام بأعمال تكلف مصروفات باهظة [3] ص 446 وهو ما أشارت إليه المادة 489 من القانون المدني التي مفادها أنه " وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر"، وإذا كان الإصلاح يكلف المؤجر نفقات باهظة، لا يجبر المؤجر عليه بل يتم اللجوء إلى الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إذا وجد له مبرر، وليس ذلك إلا تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضي بأن التنفيذ العيني لا يفرض على المدين إذا كان فيه إرهاب له [2] ص 430، ويجوز للمستأجر، دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء أن يحبس الأجرة حتى يقوم المؤجر بإصلاح العيب وذلك تطبيقا للدفع بعدم التنفيذ .

- كما أنه قد لا تستجيب المحكمة لطلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك مرهقا للمدين وللمستأجر بدلا من طلب التنفيذ العيني ، أو كان ذلك غير ممكن ، أن يطلب إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين الأجرة أو الفسخ .

2.3.3.1. فسخ عقد الإيجار

- إذا لم يقم المؤجر بالتنفيذ العيني ولم يشأ المستأجر أن يقوم به على نفقة المؤجر، أو لم يرخص له في ذلك ، كان للمستأجر أن يطلب الفسخ أو نقص الأجرة على حسب درجة الإخلال بالانتفاع ، وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في هذا الصدد، فلها أن تجيب المستأجر إلى الفسخ ولها أن تكتفي بإنقاص الأجرة ، ولها أن تمهل

المؤجر حتى يقوم بالإصلاح وإزالة العيب [1] ص524، فإذا لم يقم المؤجر بإصلاح العيب، أو إذا كان إصلاح هذا العيب يستدعي نفقات باهظة، كان للمستأجر أن يطلب إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار [1] ص574، والفسخ إما يكون كلياً أو جزئياً، فالفسخ الكلي يكون عندما يرد عقد الإيجار على عين مؤجرة واحدة لا تقبل الانقسام، أو قد يرد على عين متعددة لا يمكن التفريق بين أجزائها، وفي هذه الحالة متى توافرت شروط العيب الموجب للضمان كان للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد، ويكون كذلك للمستأجر الحق في طلب فسخ العقد في حالة تخلف الصفات المتفق عليها في عقد الإيجار، أما الفسخ الجزئي يتم إذا كانت العين المؤجرة قابلة للتجزئة دون ضرر، ودون المساس بالغرض الذي أعدت له، ففي حالة وجود عيب في العين المؤجرة يمكن الفسخ في الجزء المعيب فقط دون باقي الأجزاء.

3.3.3.1. إنقاص الأجرة

- إذا كان العيب الوارد في العين المؤجرة لا يؤدي إلى نقصان كبير في المنفعة، كان بإمكان المستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما قل من المنفعة، وإذا ما تم القضاء للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت من تاريخ حصول النقص في الانتفاع بسبب العيب فإذا كان العيب موجوداً منذ وقت التعاقد أنقصت الأجرة من هذا الوقت، أما إذا كان العيب قد لحق بالعين المؤجرة بعد ذلك فتنقص الأجرة من تاريخ طرء العيب [1] ص574.

- كما أن أحكام ضمان العيوب الخفية كأحكام ضمان التعرض ليست من النظام العام وبالتالي يجوز التشديد فيها أو التخفيف منها أو الإعفاء منها ويبقى خاضعاً لاتفاق الأطراف مما يؤكد أن حقوق المستأجر اتجاه المؤجر تبقى خاضعة لطبيعة شخصيته، ويبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشاً [10] م490 ف2.

- فإذا كان المؤجر يعلم أن للغير حقا على العين المؤجرة وأخفى ذلك عن المستأجر واشترط رغم هذا إعفاء من الضمان أو تخفيف مسؤوليته كان الشرط باطلاً.

- وتجدر الإشارة إلى أنه للمستأجر علاوة على ما تقدم أن يطلب الحكم له بالتعويض عن جميع الأضرار التي أصابته من جراء وجود العيب في العين المؤجرة، سواء تلك الأضرار التي أدت إلى حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة أو تلك التي أصابته في شخصه أو ماله بسبب العيب [1] ص525.

- وبمفهوم المخالفة لأحكام الفقرة الثانية من المادة 489 من القانون المدني التي مفادها

أنه: " إذا لحق للمستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب " فإنه لا حق للمستأجر في طلب التعويض إذا أثبت المؤجر أنه كان يجهل وجود العيب وهذا خلافاً لما ورد في المادة

1721 من القانون المدني الفرنسي التي تقضي بمسؤولية المؤجر عن التعويض حتى ولو كان المؤجر لا يعلم بالعيوب وقت الإيجار [33] ص 50 ومنه يشترط لاستحقاق التعويض سوء نية المؤجر [9] ص 879.

- وبإمكان المؤجر أن يثبت أن العيب لم يكن موجودا بالعين المؤجرة عند تسليمها للمستأجر ولكن وقع بعد ذلك ولم يعلمه به المستأجر في الوقت المناسب.

- وإذا أثبت المؤجر أنه بالرغم من أن العيب كان موجودا وقت تسليم العين المؤجرة للمستأجر إلا أنه كان يجهل وجوده بأن بلغ من الخفاء حدا لم يستطع معه أن يتبينه . فإذا أثبت شيئا من ذلك ، لم يكن مسؤولا عن التعويض ولكنه يبقى مسؤولا عن إصلاح العيب وعن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال [3] ص 451.

الفصل 2

حقوق المؤجر

يعتبر عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين ، فهو كما يرتب التزامات على عاتق المؤجر فانه بالمقابل يرتب كذلك التزامات على عاتق المستأجر وذلك مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ولقد نظم المشرع هذه الالتزامات في القانون المدني من المادة 491 إلى المادة 503 وكذا في المواد من السادسة إلى العشرين من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147 / 76 والمادة السادسة من نموذج عقد الإيجار الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 94 / 69 ولم ينص على هذه الالتزامات في مادة واحدة مثلما أورده المشرع الفرنسي [12] م.1728.

- وعليه سنتطرق إلى هذه الالتزامات في ثلاثة مباحث ،الأول الالتزام بدفع الأجرة والالتزام الثاني يتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة وعدم إساءة استعمالها والالتزام الأخير يتمثل في رد العين المؤجرة.

1.2. التزام المستأجر بدفع الأجرة

نص المشرع الجزائري على أهم التزام للمستأجر وهو التزامه بدفع الأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة طبقا لأحكام المادة 498 من القانون المدني التي مفادها أنه : " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة " .

- و يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك " .

- وعليه يتبين من هذا النص أن المشرع ألزم المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ، كما ألزمه أن يتم دفعها في المواعيد المحددة بموجب العقد أو حسب العرف المعمول به ، كما حددت الفقرة الثانية من المادة المشار إليها أعلاه مكان الوفاء بها إذ نصت على أنه يتم الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر إلا إذا اتفق الطرفان على تحديد موطن آخر للوفاء بها أو استقر العرف على غير ذلك، إلى جانب هذا بين المشرع مسألة إثبات الوفاء بالأجرة طبقا لأحكام المادة 499 من القانون المدني التي مفادها أن " الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك" ، ومنه يتضح جليا أن الأجرة مسألة جوهرية في عقد الإيجار، وعليه ارتأيت معالجتها في هذا المبحث ضمن ثلاثة مطالب ، أتناول في المطلب الأول ، طبيعة

الأجرة المدفوعة وفي المطلب الثاني، ضمان الوفاء بالأجرة (الحق في الحبس) وفي المطلب الثالث ، جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة .

1.1.2. طبيعة الأجرة المدفوعة

تعتبر الأجرة عنصرا جوهريا في عقد الإيجار، فهي محل التزام المستأجر، ومن أهم شروطها أن تكون موجودة ، لأن تمكين المستأجر من الانتفاع دون مقابل أي أجرة لا يعد إيجارا بل مجرد عقد هبة أو عارية استعمال حسب الأحوال ويرى فيه الشراح عقد وكالة [3] ص 159.

- كما يشترط في الأجرة أن تكون معينة أو قابلة للتعيين ، فيجب أن تكون الأجرة جدية أي أن تنصرف نية المؤجر والمستأجر عند تسميتها إلى دفعها من طرف المستأجر وقبضها من جانب المؤجر لأن الأجرة الصورية أو التافهة تعتبر في حكم العدم يترتب عليها بطلان عقد الإيجار هذا ما استقر عليه القضاء في فرنسا [3] ص 165.

- وقد يكون عقد الإيجار صحيحا والأجرة حقيقية وجدية، لكن بخسة ، لا تعكس الأجرة الحقيقية للشيء المؤجر، إذا كان تقديرها ناتج عن عدم دراية المؤجر بالأسعار المعمول بها، دون أن تتجه نيته إلى هبة حق الانتفاع.

- وتقدير ما إذا كانت الأجرة حقيقية وجدية تقدير موضوعي يخضع تقديره لقاضي الموضوع ولا رقابة للمحكمة العليا عليه ويشتمل الالتزام بدفع الأجرة بالإضافة إلى الأجرة بمفهومها الضيق، عدة أعباء ايجارية ضرورية تعد من ملحقاتها ، يلتزم المؤجر بدفعها للمؤجر مقابل الانتفاع [34] م 5، ولو لم ينتفع بها المستأجر فعلا ولو تم رد العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإيجار [31] ص 428.

- و يجب على المستأجر أن يدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها أو طبقا للعرف الجاري به العمل في الجهة، فالمستأجر يدفع بدل الإيجار المتفق عليه أو المحدد قانونا أو قضاءا ، فإذا اتفق أن تكون الأجرة نقدية التزم المستأجر بأن يؤديها بمقدارها المحدد دون نقص أو زيادة.

- وإذا كانت الأجرة من المثليات الأخرى غير النقود التزم المستأجر بالوفاء بالقدر المتفق عليه والجودة المتفق عليها فإذا لم تحدد درجة الجودة وجب أن يكون الشيء من درجة متوسطة أما إذا كانت الأجرة عبارة عن نقل ملكية شيء عيني أو القيام بعمل معين فيجب على المستأجر أن يسلم هذا الشيء بذاته أو أن يقوم بأداء ذلك العمل بعينه .

- وعليه فان للمتعاقدين الخيار في تحديد قيمة الأجرة فيما يتعلق بالإجراءات الخاضعة لأحكام القانون المدني أما إيجار دواوين الترقية والتسيير العقاري فتخضع لأحكام المرسوم 147 / 76 والنصوص المطبقة له والتي تعتمد على طرق تقنية ويتعين على المستأجر دفع الأجرة حسب الاتفاق الوارد في العقد طبقاً للمبدأ القانوني الذي مفاده أن العقد شريعة المتعاقدين [10] م 106 ، فإذا تم الاتفاق أن يكون الوفاء ببديل الإيجار نقداً فلا يجوز أن يكون الوفاء بها عن طريق البضائع أو المحاصيل الزراعية أو أي شيء آخر له نفس القيمة المالية إلا أنه يجوز الوفاء بأوراق نقدية ذات سعر إلزامي كالحوالة البريدية أو الشيك المعتمد من البنك [2] ص 437 وللأجرة المدفوعة زمان ومكان الوفاء بها ، ولم يورد المشرع نص خاص بتحديد الأجرة ، فالأصل أن يتم تحديدها باتفاق طرفي العقد ، إلا إذا تضمنت تشريعات خاصة أحكام بغير ذلك [17] ص 104 إذ يكفي في الأجرة أن تكون قابلة للتعيين لأن انعدام الأجرة في عقد الإيجار يترتب عليه بطلان العقد لانعدام ركن من أركانه.

- ولقد أجاز القضاء في فرنسا تحديد ثمن الإيجار بموجب تعيين خبير من طرف المتعاقدين "خبرة رضائية" أو بمقتضى حكم قضائي (خبرة قضائية) [35] مج 1990 ع 2 كما أن المؤجر و المستأجر أحرار في تحديد طبيعة الوفاء بالأجرة ، فالأصل أن تكون الأجرة نقوداً وهو الشائع في التعامل ، إلا أن هذا لا يمنع من تقديم أي عمل آخر مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر وهو ما أشارت إليه المادة 467 من القانون المدني في فقرتها الثانية التي مفادها أنه " يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر" ومثاله التحسينات التي يقوم بها المستأجر في العين المؤجرة مقابل الأجرة ، أو التوريدات التي يقوم بها المستأجر لفائدة المؤجر ، أو تقديم المستأجر لجزء من محصوله للمؤجر [3] ص 162.

- وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يفرض الوفاء بالشيء إذا كانت الأجرة نقوداً وتجاوزت مقدارا معيناً، خلافاً لما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي اشترط إذا تجاوزت الأجرة مبلغاً معيناً، الوفاء بالشيء [36] ص 29.

1.1.1.2. زمان الوفاء بالأجرة

- لتحديد زمان الوفاء بالأجرة يتعين الرجوع إلى الاتفاق أو العرف طبقاً لأحكام المادة 498 من القانون المدني التي نصت على وجوب دفع الأجرة في المواعيد المحددة بموجب اتفاق المؤجر والمستأجر، إذ قد يتفق الطرفان على دفع الأجرة دفعة واحدة قبل بدء الانتفاع أو بعده وقد يتفقان على أن يكون وفاء الأجرة على أقساط يستحق كل قسط قبل بدء كل فترة أو بعدها أما إذا لم يكن اتفاقاً في هذا الشأن يتم اللجوء إلى العرف الذي يبين هذا الميعاد فإذا لم يوجد اتفاق يحدد ميعاد دفع الأجرة ولم يوجد عرف يبين هذا الميعاد تعين دفع الأجرة عند نهاية مدة الانتفاع وهذا الحكم يعتبر تطبيقاً للقواعد المتعلقة بالعقود الزمنية أو عقود المدة فلا تستحق الأجرة إلا باستيفاء المنفعة [23] ص 726.

- وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن المادة 12 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 147/76 تنص على أنه يستحق بدل الإيجار والأعباء المشتركة وتتم التسوية في موعد أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي لدخول المستأجر المسكن.

- كما أن المشرع لم يشترط توجيه اعدار للمستأجر الذي تأخر عن دفع الأجرة في ميعادها وقضت المحاكم الفرنسية بعدم ضرورة اعدار المستأجر من أجل الوفاء بالأجرة إذا تأخر عن دفعها في مواعيدها إلا في حالات استثنائية [37] ص 18 وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1988/04/25 في الملف رقم 43715 والتي قضت بأن المستأجر ملزم بدفع ثمن الإيجار في الميعاد المتفق عليه أو المعمول به في العرف طبقا للمادة 498 من القانون المدني دون حاجة إلى اعدار [38] مج 1992 ع 4.

2.1.1.2. مكان الوفاء بالأجرة

- من التزامات المستأجر أن يتم دفع الأجرة من المستأجر أو ورثته في ميعاد ومكان الوفاء بها للمؤجر "الدائن بها" [29] ص 213 أو لورثته حسب الأحوال، ونصت المادة 498 من القانون المدني في فقرتها الثانية أنه يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك فباستقراء النص المشار إليه أعلاه يتضح لنا أن الأجرة مطلوبة [33] ص 41 وليست محمولة وأن أحكامه جاءت مكملة، إذ يجوز الاتفاق على مخالفتها فإذا اتفق الطرفان على مكان معين لدفع الأجرة تعين دفعها في هذا المكان كاتفاقهما على دفع الأجرة في موطن المؤجر، وجب على المستأجر الوفاء بالأجرة في هذا الموطن على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين إلا إذا ثبت من الظروف أن المؤجر قد تنازل عن هذا الشرط بثبوت قيام المؤجر بعد الاتفاق باستيفاء الأجرة في موطن المستأجر [1] ص 495 ففي غياب الاتفاق على مكان دفع الأجرة تحدد هذا المكان وفق عرف الجهة سواء كان موطن المؤجر أو المستأجر وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد مكان الوفاء بالأجرة فإنه طبقا لأحكام المادة 498 من القانون المدني المشار إليها أعلاه يكون الوفاء بها في موطن المستأجر ولم يفرق المشرع بين المنقولات والعقارات و كذا سواء كانت الأجرة من المثليات أو القيميات ، وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن مكان الوفاء بالأجرة في إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتيسير العقاري نظمتها المادة 8 فقرة 3 من المرسوم 147/76 [34] م 8 على أنه يتم تسديد الإيجارات لدى الصناديق والمكاتب المتخصصة المفتوحة لغرض جمع مستحقات الإيجار التي يقع المسكن المؤجر في دائرة اختصاصها المحددة في نموذج عقد الإيجار وفقا للمادة 12 فقرة 2 من ذات المرسوم .

3.1.1.2. تقادم الأجرة

تنص المادة 309 من القانون المدني فقرة أولى أنه " يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد و لو أقر به المدين كأجرة المباني و الديون المتأخرة والمرتببات والأجور والمعاشات" - وعليه فإن دين الأجرة يتقادم بخمس سنوات وهو ما نص عليه المشرع الفرنسي [12] م2277 ويبدأ حساب المدة من تاريخ الاستحقاق على أن كل قسط من أقساط الأجرة يبدأ تقادمه من تاريخ استحقاقه ويسقط حق المطالبة به بمضي خمس سنوات من هذا التاريخ [1] ص599 وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1989/05/29 [39] مج 1990 ع3 فالمشرع اعتبر دين الأجرة من الديون الدورية المتجددة ولو اتفق المتعاقدان على الوفاء بالأجرة دفعة واحدة أو مقدما ، فأخضعه إلى التقادم الخماسي فيسقط حق المؤجر في المطالبة بالأجرة بمضي خمس سنوات ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ استحقاقه .

- وتجدر الإشارة إلى أن أحكام هذه المادة لا تسري على حق المؤجر في مطالبة المستأجر بالتعويضات المستحقة له بمقتضى عقد الإيجار والتي تبقى خاضعة لأحكام القواعد العامة التي تضمنتها المادة 308 من القانون المدني والتي مفادها أنه " يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون" ، لأن التقادم بمضي خمس سنوات يقتصر على حق المؤجر في المطالبة بالأجرة بصفتها ديناً دورياً متجدداً ، أما الأجرة التي يصدر بشأنها حكم قضائي فتعد ديناً عادياً يسقط الحق في المطالبة بها بمضي خمسة عشر سنة طبقاً لأحكام المادة 319 من القانون المدني.

4.1.1.2. إثبات الوفاء بالأجرة

يقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة المستحقة للمؤجر على المستأجر ومن المفروض أن هذا الأخير يستلم عند وفائه بالأجرة وصولات الوفاء بها من طرف المؤجر ، كما يحق له المطالبة بها عند عدم تسليمها له ، ويخضع الوفاء بالأجرة من حيث الإثبات إلى القواعد العامة لاسيما القاعدة التي توجب الإثبات بالكتابة [10] م333 إذا زادت قيمة التصرف القانوني عن 100000 دج فإذا كانت الأجرة تتجاوز هذا المبلغ وجب إثبات الوفاء بها بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين سواء كانت تدفع مرة واحدة أو على شكل أقساط وكانت قيمة كل قسط أكثر من المبلغ المشار إليه أعلاه ويقوم المستأجر بتسديد بدل الإيجار مقابل وصولات الدفع يقدمها المؤجر التي يستعملها كدليل إثبات في حالة وقوع منازعة بشأن تسديد قيمة الأجرة وعليه فالمقرر أن المستأجر هو المكلف بإثبات تسديد بدل الإيجار ولا يسوغ قلب عبء الإثبات على المؤجر وذلك طبقاً للقواعد العامة في الإثبات المقررة في القانون المدني [10] م323 وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1987/06/03 [39] مج 1990 ع3.

- ويجوز إثبات الوفاء بالأجرة بشهادة الشهود إذا وجدت بداية للإثبات بالكتابة طبقا للمادة 336 من القانون المدني كوجود إيصال بالدفع يثبت الوفاء بالأقساط السابقة كما يجوز إثباته بالقرائن القانونية [18] ص 337.

- ونظرا أن المشرع لم يحدد طريقة معينة للوفاء بالأجرة ، فان الوفاء بالحوالة البريدية يعد صحيحا إلى أن ينازع فيه ، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك [3] ص 477.

- ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 499 من القانون المدني على أن الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك فتسديده مقابل الشهر الثاني مثلا من الإيجار يعد قرينة على تسديد إيجار الشهر الأول وهكذا ويقع على المؤجر إثبات عكس ذلك إلا أن البعض يرى أن الوفاء عن طريق الشيك أو أحد السندات التجارية الأخرى لا يكون صحيحا إلا برضا المؤجر [3] ص 477 ويلاحظ أن المشرع الفرنسي اشترط في إيجار المحلات التجارية أن يكون الوفاء بثمن الإيجار بموجب الشيك ، كما أجاز لطرفي الإيجار إدراج شرط الوفاء بالشيك في إيجار السكنات [10] ص 110.

2.1.2. ضمان الوفاء بالأجرة "الحق في الحبس"

كفل المشرع الجزائري عدة ضمانات للمؤجر لاستيفاء بدل الإيجار وتم تعديل المادة 500 من القانون المدني التي كانت توجب قبل تعديلها [10] م 500 على المستأجر أن يضع بالعين المؤجرة من المنقولات ما تكون قيمته كافية لضمان الأجرة عن سنتين، وطبقا للمرسوم 147/76 فإنه على المستأجر ضمنا لتنفيذ التزامه أن يقدم كفالة قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي [40] م 12 وهو ما كرسته المادة 500 المعدلة بموجب القانون 05/07 والتي مفادها أنه: "يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف"، ويستطيع المؤجر حبس المنقولات التي تكفي للوفاء بالحقوق المضمونة بالامتياز ويشمل هذا الحق الأجرة المستحقة ولو كانت هذه المنقولات مملوكة للغير وهو ما أشارت إليه المادة 501 المعدلة بموجب القانون 05/07 والتي مفادها أنه "يحق للمؤجر ضمنا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت متصلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر" ويثبت حق المؤجر على هذه المنقولات الموضوعية في العين المؤجرة حتى ولو كانت هذه الأخيرة مملوكة لزوجته المستأجر أو كانت مملوكة للغير ما لم يثبت أن المؤجر كان يعلم بحق الغير وقت وضعها بالعين المؤجرة، ويعفى المستأجر من هذا الضمان إذا قدم تأمينا آخر شخصيا أو عينيا كافيا لضمان تسديد الأجرة.

- كما للمستأجر الحق في أن يمانع نقل هذه المنقولات المحبوسة، فإذا نقلت دون علمه أو رغم معارضته كان له الحق في استردادها من الحائز ولو كان حسن النية وهو ما أكدته المادة 501 المعدلة بموجب القانون 05/07 التي مفادها أنه "يجوز للمؤجر أن يتعرض على نقلها وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه جاز له

استردادها من الحائز و لو كان حسن النية و لهذا الأخير المطالبة بحقوقه، أما إذا كانت المنقولات قد نقلت بعلم المؤجر أو دون معارضة منه فينقضي حقه في الحبس وذلك بمفهوم المخالفة للمادة المشار إليها أعلاه وكذا طبقا للقواعد العامة وكاستثناء على حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة و منع نقلها فان هذا الحق يسقط إذا كان نقل هذه المنقولات أمرا تقتضيه حرفة المستأجر كالبضائع المعدة للبيع في العين المؤجرة و كذا إذا كانت هذه المنقولات المتروكة فيها أو التي تم استردادها كافية لضمان الوفاء بحقوق المؤجر.

- وتجدر الإشارة في هذا الباب أن المشرع أورد في التعديل الجديد بموجب القانون 05/07 إمكانية اتفاق الأطراف على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار [10] م500 تماشيا مع ما هو وارد في الإيجار التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري غير أن النص الوارد في هذا الأخير جاء كقاعدة آمرة لا يجوز مخالفتها أما النص الوارد في القانون المدني المتعلق بوضع المنقولات في العين المؤجرة جاء كقاعدة مكملة يمكن مخالفتها مع العلم أن الكفالة المشار إليها في هذا المجال ترد إلى المستأجر عند نهاية مدة الإيجار وتشكل في حد ذاتها ضمانا للوفاء بالمستحقات.

- كما أنه يجوز للمؤجر قبل حصوله على حكم يخول له التنفيذ على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة أن يوقع الحجز التحفظي على هذه المنقولات سواء كانت هذه الأخيرة موجودة في العين المؤجرة [41] م653 أو خرجت منها بغير رضائه بشرط ألا يكون قد مضى على نقلها مدة ستين يوما [41] م655 ولا يكون هذا الحجز إلا للمؤجر الذي حل أجل دينه وهو يوقعه على المستأجر أو المستأجر من الباطن طبقا لما هو وارد في المادة 655 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي مفادها أنه يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظيا على منقولات المستأجرين الفرعيين للمباني والأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين الموجودة في الأمكنة التي يشغلونها ، و يجوز أيضا الحجز تحفظيا على ثمار تلك الأراضي وفقا للأجرة المستحقة.

3.1.2. الإخلال بالالتزام بدفع الأجرة

يعتبر عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين ، فإذا ما تقاعس المستأجر في تسديد بدل الإيجار الذي في ذمته ، فإنه قد أخل بالتزام تعاقدى على أساس المسؤولية العقدية ، أما إذا عرض هذا الأخير الأجرة على المؤجر و رفض هذا الأخير تسلمها فلا يعد مخلا لالتزامه التعاقدى وطبقا لنص المادة 269 من القانون المدني على أنه " إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضا صحيحا أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء إلا بها ، أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء اعتبر أنه قد تم اعداره من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذا الرفض بإعلان رسمي".

- ويشترط في عرض الأجرة الذي يتبعه الإيداع حتى يكون مبرئاً لذمة المستأجر أن يكون المؤجر أو نائبه ، وأن يتم عرض الأجرة على المؤجر أو من ينوب عنه و العرض وحده لا يكون مبرئاً لذمة المستأجر إلا إذا تلاه الإيداع وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- فإذا لم يتم المستأجر بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة فإنه طبقاً للقواعد العامة يكون للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني أو المطالبة بالفسخ وكذا الحكم له بالتعويض إذا اقتضى الأمر ذلك.

1.3.1.2. التنفيذ العيني

التنفيذ العيني هو مطالبة المؤجر للمستأجر بدفع الأجرة بعد اذاره [10] م 119 وطلب الحكم بالأجرة المستحقة هو بمثابة طلب التنفيذ العيني [2] ص 449 وعلى القاضي أن يستجيب لطلب المؤجر بمجرد إثبات هذا الأخير عدم وفاء المستأجر بالأجرة دون مبرر شرعي ، فإذا صار الحكم نهائياً ورفض المستأجر الامتثال له بتسديد الأجرة المحكوم بها رغم تبليغه بالدفع ، جاز للمؤجر بناء على محضر عدم الامتثال، اللجوء إلى التنفيذ الجبري بموجب هذا الحكم على جميع أموال المستأجر سواء كانت منقولات موجودة بالعين المؤجرة وهو الشائع بحكم حق امتياز عليها أو أموالاً أخرى مملوكة له فيحق له حجزها وبيعها من أجل استيفاء الأجرة المحكوم بها من ثمنها [1] ص 600.

- كما أنه إذا كان عقد الإيجار محرراً في شكل رسمي فالمؤجر ليس بحاجة إلى استصدار حكم قضائي مادام أن عقد الإيجار المبرم في الشكل الرسمي يصلح كسند للتنفيذ لشموله على الصيغة التنفيذية ، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز للمؤجر التراجع عن طلب التنفيذ العيني بعد صدور الحكم به والمطالبة بفسخ الإيجار، لأن ذلك يعد تنازلاً منه عن حقه في طلب الفسخ ، أما قبل صدور الحكم فيحق له ذلك بإضافة طلب الفسخ إلى طلبه الأصلي [42] مج 1993 ع 3 ، ويمكن للمؤجر التنفيذ على أموال المستأجر سواء ما وجد منها بالعين المؤجرة أم غير ذلك من أمواله الأخرى وهنا تظهر فائدة نظام الامتياز المقرر لصالح المؤجر على المنقولات التي توجد بالعين المؤجرة [25] ص 263 وللمؤجر المطالبة بالفسخ بدلاً من التنفيذ العيني.

2.3.1.2. فسخ عقد الإيجار

لقد جعل المشرع من طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار أمراً جوازياً، فإذا أخل المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة في مواعيدها حق للمؤجر طلب الفسخ كجزء لإخلال المستأجر بالتزامه العقدي.

- ويمكن للمستأجر أن يتوقى الحكم بالفسخ إذا ما وفى بما في ذمته من مستحقات قبل صدور الحكم بالفسخ [3] ص 484 وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم به ، فكما له قبوله يجوز له رفضه لعدم تبريره كأن يوفي

المستأجر بالأجرة المستحقة قبل صدور الحكم , أو كأن يكون متأخر الأجرة تافها , لا يستوجب الحكم بالفسخ فيكتفي القاضي بمنح مهلة للمستأجر للوفاء بها [12] ص184 ما لم يتضمن عقد الإيجار شرطا فاسخا في حالة عدم الوفاء بالأجرة المستحقة في الموعد المحدد إذ لا يكون للقاضي أي سلطة تقديرية ولا يمكنه منح مهلة للمستأجر للوفاء بما في ذمته من دين و يشترط فقط اعدار المدين طبقا لأحكام المادة 119 من القانون المدني ثم رفع دعوى الفسخ و يكون الحكم حينئذ كاشفا كما هو الشأن في إيجار دواوين الترقية والتسيير العقاري المنظم بموجب المرسوم 147/76 إذ تنص المادة الثامنة منه على أنه " لا يتأخر المستأجر في الوفاء بالإيجارات و الأعباء الإيجارية أكثر من ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها وإلا تعرض إلى فسخ العقد [43] مج 1997 ص117 .

- وقد يتم الاتفاق على أن الإيجار يكون مفسوخا دون حاجة إلى اعدار أو حكم قضائي، وفي هذه الحالة يفسخ العقد بمجرد تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة في الميعاد المحدد دون الحاجة إلى الاعذار أو الحكم القضائي .

- وبإمكان المؤجر اللجوء إلى القضاء المستعجل لطرد المستأجر من العين المؤجرة ، كما يكون الفسخ قضائيا ، إذا طلب المؤجر فسخ الإيجار وقبله المستأجر فيتم الفسخ بالتراضي [1] ص603 مع العلم أن فسخ عقد الإيجار لا يتم بقوة القانون بل بموجب حكم قضائي كما تقدم، بناء على طلب المؤجر وإلا بقي العقد ساري المفعول مرتبا لكل أثاره القانونية وهو ما قرره المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها القرار المؤرخ في 1995/11/21 في الملف الذي يحمل رقم 126001 [33] ص182.

- كما أنه سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أم الفسخ فإن له الحق بالمطالبة بالتعويض عما سببه له المستأجر من أضرار نتيجة عدم وفائه بالأجرة المستحقة ويدخل في هذا مصروفات رفع الدعوى وفوائد التأخير وفقا للقواعد العامة وللمؤجر كذلك أن يطلب تعويضه عن الضرر الذي أصابه نتيجة اضطراره إلى فسخ الإيجار و قبل انتهاء مدته كأن تبقى العين دون إيجار وبغير تقصير من المؤجر [29] ص220.

2.2. الالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة

يلتزم المستأجر بالإضافة إلى التزامه بدفع الأجرة بالتزامات أخرى منها عدم إساءة استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها ، على أساس أن المقصود من إبرام عقد الإيجار هو الانتفاع بالعين المؤجرة كون المستأجر ملزم بردها بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها وذلك طبقا لما تنص عليه المادة 503 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون 05/07 في فقرتها الأولى أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كان عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك " وجاء في الفقرة الثالثة من نفس المادة "

أن المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه"، وعليه باستقراء هذه المادة يتبين لنا أنه تقع جملة من الالتزامات على عاتق المستأجر عند تسلمه العين المؤجرة فسنتناول في المطلب الأول عدم إساءة استعمالها وفي المطلب الثاني المحافظة عليها وفي المطلب الثالث جزاء الإخلال بالالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة.

1.2.2. عدم إساءة استعمال العين المؤجرة

ألزم المشرع الجزائري المستأجر باستعمال العين المؤجرة، وعدم تركها بدون استعمال لأن ترك العين المؤجرة دون استعمال يضر بالعين ذاتها وبمصلحة المؤجر في آن واحد ومثاله كأن يترك المستأجر المسكن المؤجر دون سكناه، فيلحق به أضراراً معتبرة نتيجة عدم صيانته وترميمه [3] ص 520 أو كأن يترك المستأجر قطعة الأرض الزراعية المؤجرة دون تهيئتها أو زرعها، فتصبح غير صالحة للإنتاج الزراعي [3] ص 521، أما إذا كان عدم استعمالها لا يضر بها، بحكم طبيعتها أو بحسب ما جرى عليه عرف الجهة بالنسبة لفترات أو مواسم معينة، فلا مسؤولية على المستأجر ومثاله كمن يستأجر منزلاً لقضاء العطلة الصيفية.

- ويقع على عاتق المستأجر استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وطبقاً للغرض المتفق عليه في العقد وهو ما أورده المشرع الجزائري في المادة 491 من القانون المدني التي مفادها أنه "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".- وعليه حسب مضمون المادة المشار إليها أعلاه فإنه على المستأجر استعمال العين المؤجرة حسب الغرض المتفق عليه ولا يجوز له استعمال العين في غرض آخر [1] ص 624، فإذا ذكر في العقد أن التأجير بقصد سكن العين، التزم المستأجر بهذا الاستعمال، فلا يجوز له تغيير هذا الاستعمال دون إذن المؤجر.

- ولا يجوز أن يفتح في العين محلاً تجارياً مثلاً فإذا كان العقد يسمح للمستأجر باستعمال العين المؤجرة للسكن وممارسة مهنة فلا يعتبر المستأجر قد أساء الاستعمال إذا اقتصر هذا الاستعمال على إحداهما فقط

- فإذا لم يوجد نص في العقد يبين الغرض من الإيجار ولا يمكن معرفة هذا الغرض من الظروف المحيطة اعتبر أن المتعاقدين قصداً أن يستعمل المستأجر العين المؤجرة بحسب ما أعدت له.

- فالمستأجر مقيد باستعمال العين المؤجرة حسب الغرض المحدد بالاتفاق عند إبرام الإيجار وفق شروط العقد مادامت هذه الشروط لا تخالف قاعدة قانونية أمرة، و يلاحظ أن ما يلتزم به المستأجر الأصلي يلتزم به المستأجر من الباطن [1] ص 629.

- ويعود تقدير الإساءة في استعمال العين المؤجرة إلى ما يلتزم به الشخص العادي إلى قاضي الموضوع بحسب ظروف كل حالة ونصت على هذا الالتزام المادة 495 من القانون المدني والتي مفادها أنه "يجب على

المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالاً عادياً".

- ونظراً لغموض هذا النص وقصوره على المحافظة على العين المؤجرة دون استعمالها.

وبالرجوع إلى النص الفرنسي لهذه المادة ، يتضح أن المشرع لم يوفق في ترجمة النص العربية للمادة 495 المشار إليها أعلاه بسبب سقوط كلمة استعمال [12] م 495 ، فعلى المستأجر إذن أن

يلتزم في استعماله للعين المؤجرة بما يبذله الشخص المعتاد من العناية بالأشياء المملوكة له والموجودة في حيازته [1] ص 631 بحيث لا يتجاوز في استعمالها الحدود المألوفة التي تتسم بالإفراط وسوء الإستعمال [23] ص 828.

- فمن يستأجر سيارة للنقل مثلاً عليه ألا يحملها أكثر من حمولتها العادية حتى لا يسرع إليها التلف وإذا كان الشيء المؤجر منزلاً سكنياً في حي هادئ، فلا يجوز للمستأجر أن يحدث فيه من الضوضاء ما يجاوز المألوف، كما لا يجوز لمستأجر سكنا له ولأسرته أن يأتي فيه أعمالاً أو لقاءات غير مشروعة أو المشبوهة

- وعليه فإنه لا يكفي أن يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفق ما تضمنه اتفاق طرفي عقد الإيجار أو عند عدم وجود اتفاق حسب الغرض الذي أعدت له للعين المؤجرة ، بل لابد من الالتزام ببذل عناية الرجل العادي في استعمالها ، باعتبار أن العين المؤجرة موجودة في حيازة المستأجر ، فيتعين عليه الاعتناء بها مثلما يعتني بملكه ، فيكون المستأجر مسؤولاً على التلف الذي يلحق بالعين المؤجرة أو هلاكها إذا نتج عن فعله الشخصي أو تسبب فيه مأموريه وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1995/01/24 في الملف الذي يحمل رقم 116189 [28] ص 169 فأكدت أن المستأجر ملزم ببذل عناية الرجل العادي في استعمال العين المؤجرة ، فيكون هناك إساءة في الاستعمال حتى ولو لم يقصد المستأجر الإضرار بالعين المؤجرة وذلك بتعسفه في استعمال حقه طبقاً لأحكام المادة 124 مكرر من القانون المدني التي مفادها أنه " يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات الآتية: إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، وإذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، وإذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة ".

- وهنا يقع على المؤجر عبء إثبات الإساءة في الاستعمال، كأن يثبت الاستعمال غير المألوف ، ففي هذه الحالة إذا لم يتمكن المستأجر من نفي الخطأ وإثبات السبب الأجنبي جاز للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني وذلك بإلزام المستأجر بعدم الإساءة إلى العين المؤجرة أو المطالبة بالفسخ مع التعويض إذا كان له مقتضى في ذلك كما يجوز له اللجوء إلى القضاء المستعجل للمطالبة بالطرد من العين المؤجرة إذا كانت الإساءة خطيرة ولا يمكن تداركها مع مرور الوقت [2] ص 472.

2.2.2. المحافظة على العين المؤجرة

- المستأجر مسؤول على المحافظة على العين المؤجرة وهذا الالتزام ناجم عن العلاقة التعاقدية حتى لا يكون محل مساءلة اتجاه المؤجر، فعليه أن يعتني بها ومعيار العناية هنا هو معيار مادي أي عناية الرجل العادي فالالتزام المستأجر بالعناية هو التزام ببذل عناية حيث تبرأ ذمته بمجرد بذل عناية الرجل العادي، حتى ولو لم تتحقق النتيجة [2] ص 482 ومسؤوليته كمسؤوليته عن احتراق المسكن [44] ص 121 لا يمكن نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي.

- ومسؤولية المستأجر هذه التي تفرض عليه بذل عناية تعتبر تطبيقاً للقواعد العامة التي تقرها المادة 172 من القانون المدني والتي تقضي بأنه " في الالتزامات بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك , وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم ".

فالمستأجر يؤخذ عن كل تقصير لا يقع من الشخص المعتاد ولو كان هذا التقصير يسيراً.

- وبناء على ذلك إذا كانت العين المؤجرة منزلاً للسكن وجب على المستأجر أن يتعهدوا بالرعاية كعدم تركها بدون استعمال فيعد مسؤولاً إذا أهمل غلق الحنفيات فأتلقت المياه المنزل

أو ما يحويه من منقولات أو إذا تسبب في إدخال حشرات ضارة إلى المنزل أو أهمل تطهير العين من جراثيم [1] ص 650 فعلى مستأجر السيارة القيام بتشحيمها و تنظيفها حتى لا تتآكل أو تصدأ بحسب ما يجب مراعاته في هذا الصدد [23] ص 847 والالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل أيضاً ملحقاتها أما إذا كانت الملحقات مشتركة كالسلم والمصعد فهي غالباً ما تكون في حفظ المؤجر وليس المستأجر.

- كما يسأل المستأجر في هذا الصدد عن أعمال تابعيه أو من ينوب عنه أو المستأجر الفرعي أو شركائه في استغلال المسكن كأفراد أسرته والضيوف وكل ما يتصل بالمسكن بسبب المستأجر و مسؤولية المستأجر عن أعمال تابعيه هي مسؤولية بضمان هذه الأعمال أي أنه التزام بتحقيق نتيجة لا ببذل عناية فلا يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل في رقابتهم العناية اللازمة وهي مسؤولية عقدية وليست تقصيرية حتى ولو كانت الأفعال التي قام بها التابع ليست إخلالاً بالالتزام عقدي من جانبه إذ لا عقد بين التابع وبين المؤجر فهي على أي حال إخلال بعقد الإيجار و بالتزامات المستأجر الناشئة عنه [29] ص 237.

- و لا يمكن للمستأجر التخلص منها إلا إذا أثبت السبب الأجنبي فالالتزام هنا هو التزام بتحقيق نتيجة لا التزام ببذل عناية وهو التزام بضمان يكون المستأجر بموجبه مسؤولاً بمجرد تحقق سبب الضمان ومن بين الالتزامات

الواقعة على عاتق المستأجر للمحافظة على العين المؤجرة التزامه بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، و إجراء الترميمات التأجيرية و كذا قيام مسؤوليته في حالة حريق العين المؤجرة و المحافظة عليها من التلف و الهلاك وعدم التغيير في العين المؤجرة.

1.2.2.2. إخطار المؤجر

- المستأجر ملزم بالمحافظة على العين المؤجرة ويتفرع عن هذا الالتزام إخطار المؤجر بكل ما يهدد العين المؤجرة من خطر و هو ما نصت عليه المادة 497 من القانون المدني المعدل بموجب القانون 05/07 والتي مفادها أنه " يجب على المستأجر أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها أو يتعدى الغير بالتعرض أو الإضرار بها ، فالمستأجر ملزم بإخطار المؤجر فهو التزام يقع على عاتقه وإذا لم يقم به ، التزم بالتعويض عن الأضرار التي تصيب المؤجر نتيجة ذلك.

- وأعطت المادة أمثلة على الحالات التي يجب فيها على المستأجر إخطار المؤجر وهي الترميمات المستعجلة ، اغتصاب العين المؤجرة ، التعرض وتعدى الغير بالإضرار بالعين المؤجرة ، ولم يحدد المشرع الجزائري شكلا معينا للإخطار فيمكن أن يكون بأية وسيلة كانت ، إذ يجوز أن يكون كتابيا أو شفويا ويقع على المستأجر عبء إثبات حصول الإخطار في الوقت المناسب ، والعبرة في كون إثبات الإخطار يقع على عاتق المستأجر حتى لا تقع عليه مسؤولية عدم التبليغ عند إنكار المؤجر، فمن مصلحته أن يكون الإخطار كتابيا برسالة مضمونة بعلم الوصول [2] ص 487 ومن مصلحته أيضا عدم التأخر في التبليغ وإلا كان مسؤولا عن الضرر الناتج عن تأخره ، فإذا كان الغرض من الإخطار هو إعلام المؤجر بما يهدد العين المؤجرة في الوقت المناسب فإذا تحقق هذا العلم في هذا الوقت فلا يكون هناك مبرر لحصول الإخطار ومن ذلك عدم التزام المستأجر بإخطار المؤجر في حالة نزع ملكية عقار إذ تتخذ إجراءاته عادة في مواجهة المؤجر [2] ص 486.

2.2.2.2. القيام بالترميمات التأجيرية "الإصلاحات الصغرى"

يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية طبقا لأحكام المادة 494 من القانون المدني والتي مفادها أنه " يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك " .

- يتضح من هذا النص أن التزام المستأجر يقتصر على الترميمات الخاصة بالإيجار والتي يطلق عليها الترميمات التأجيرية دون باقي الترميمات ، ويقصد بالترميمات الخاصة بالإيجار تلك الإصلاحات البسيطة التي تتطلبها العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار من أجل إصلاح التلف الذي يصيبها نتيجة الاستعمال العادي لها ، فلا يلتزم المستأجر بالترميمات الضرورية التي يلتزم المؤجر بالقيام بها لصيانة العين المؤجرة حتى تبقى

على الحالة التي كانت عليها عند تسليمها للمستأجر وهي ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة حسب الغرض المقصود من الإيجار وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1993/02/17 في الملف رقم 91799 [28] ص161 و ص162 وعليه فإن التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية مرتبط بالمحافظة على العين المؤجرة ، ومن الترميمات التأجيرية تصليح أقفال الأبواب وزجاج النوافذ والأسقف و أجهزة الكهرباء أو تنظيف مجاري المياه في الأرض الزراعية المؤجرة ، دون الآبار التي يلزم المؤجر بصيانتها [12] م1756 وترميمها إلا إذا كان ما لحقها قد حدث بفعل المستأجر، وقررت محكمة النقض الفرنسية أن بنود العقد التي تجعل على عاتق المستأجر إجراء كل الترميمات الضرورية للعين المؤجرة دون تمييز بين الصغيرة منها و الكبيرة، تعد غير قانونية

- ويرجع في تحديد الترميمات التأجيرية إلى اتفاق المتعاقدين فإذا لم يوجد، تعين الرجوع إلى العرف لتحديدها فإذا لم يوجد عرف يكون للقاضي سلطة تقديرية واسعة في ذلك لتحديدها في حالة النزاع ، و المعيار الذي يسترشد به القاضي هو أن الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي تنشأ من الاستعمال المألوف للعين المؤجرة [29] ص239.

- و وفقا للتقنين الفرنسي فإن المستأجر لا يلتزم بالترميمات التأجيرية إذا كان السبب فيها هو قدم العين المؤجرة أو القوة القاهرة [6] ص483.

- فإذا أثبت المستأجر أن الحاجة إلى الترميم نشأت عن قوة القاهرة أو خطأ المؤجر نفسه فإنه يعفى من القيام بالترميم ، وهو ما أشارت إليه المادة 1755 من القانون المدني الفرنسي على أن المستأجر لا يلتزم بالقيام بالترميمات التأجيرية إذا كانت ناشئة عن القدم أو عن قوة القاهرة. - ومنه فإن القانون يلزم المستأجر بالقيام بكل الترميمات التأجيرية باستثناء حالي القوة القاهرة و قدم العين المؤجرة .

- وعليه فأساس التزام المستأجر طبقا لهذه المادة هو خطأ مفترض في جانبه.

- ويجوز له نفيه بإثبات أن هذه الترميمات لم يتسبب فيها خطأه بل ترجع إلى قدم في الشيء المؤجر أو لقوة القاهرة [4] ص110.

- وقضت محكمة النقض الفرنسية بأنه إذا كانت القوة القاهرة تسقط التزام المستأجر بإجراء الترميمات، فإن هذا الظرف لا يسمح للمستأجر الذي قام بإصلاحات مطالبة المؤجر بالتعويض متى كان المؤجر قد اشترط في عقد الإيجار إعفاءه من الالتزام بالترميم [17] ص102.

- وهذا الالتزام ليس من النظام العام فيجوز التعديل فيه سواء بالاتفاق على التشديد فيه أو التخفيف الإغفاء منه ، وهو ما قرره الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية في قرارها المؤرخ في

14/12/1988 استبعاد تطبيق أحكام المادة 1755 من القانون المدني على الترميمات التي يجعلها عقد الإيجار على عاتق المستأجر، باعتبار أن هذه الأحكام ليست من النظام العام [12] ص 940.

- وما تجدر الإشارة إليه أن القانون المدني الفرنسي يعني صراحة المستأجر من القيام بالترميمات التأجيرية إذا كانت ناشئة عن القدم أو عن القوة القاهرة وهو ما لم يتطرق إليه المشرع الجزائري في المادة 494 من القانون المدني ، وعليه يتعين القول أن أساس الترميمات الخاصة بالإيجار استوجبها الاستعمال العادي للعين المؤجرة ، فالمستأجر ملزم بالقيام بهذه الترميمات ولو أثبت أنها ناتجة عن قدم العين المؤجرة ، خلافا للقانون المدني الفرنسي الذي لا يلزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية الراجعة إلى قدم في الشيء وهو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة الصادر بتاريخ 23/02/1994 [45][32] ص 18، و في عدم وجود نص في التشريع الجزائري يتعين تطبيق أحكام القواعد العامة التي تقضي بإعفاء المستأجر من التزامه إذا أثبت أن الترميمات الخاصة بالإيجار ترجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة .

- فإذا أثبت المستأجر أن الترميمات الخاصة بالإيجار راجعة إلى سبب أجنبي كفعل المؤجر أو قوة القاهرة ، يلتزم المؤجر بإجرائها بحكم التزامه بصيانة العين المؤجرة ضمانا لانتفاع المستأجر بها ويجوز للمؤجر إثبات حاجة العين المؤجرة إلى إجراء ترميمات خاصة بالإيجار بكل طرق الإثبات طبقا للقاعدة العامة.

- كما اشترطت المادة 494 من القانون المدني وجوب توافر شرطين لالتزام المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار وهما قيامه بالترميمات التي جرى العمل بها أي استقر العرف على اعتبارها إصلاحات بسيطة وضرورية كتصليح مفاتيح المسكن المؤجر وعدم وجود اتفاق على خلاف ذلك ، على أساس أن التزام المستأجر بالقيام بهذه الترميمات ليس من النظام العام ، كأن يتفق الطرفان على أن هذه الترميمات تقع على عاتق المؤجر.

- وبإمكان المؤجر إجبار المستأجر على القيام بهذه الترميمات في حالة تقاعسه عن ذلك وهو ما يعرف بالتنفيذ العيني وله أيضا المطالبة بفسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى .

- وفي أغلب الأحيان لا يستجيب القاضي للفسخ كون الترميمات الإيجارية بسيطة و الضرر اللاحق بالمؤجر جراء إخلال المستأجر بهذا الالتزام يصعب تبريره.

3.2.2.2. مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

إن أساس قيام مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة هو عقد الإيجار المبرم بين الطرفين ونص المشرع الجزائري على هذا الالتزام في المادة 496 من القانون المدني التي مفادها " أن المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله " .

- ولقد اختلف الفقه الفرنسي في الحكم الوارد في المادة 1733 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أن المستأجر مسؤول عن الحريق ما لم يثبت أن الحريق كان بحادث فجائي أو قوة قاهرة أو بسبب عيب في البناء أو أن النار من منزل مجاور [12] م 1733 .

- ذهب الرأي الأول إلى اعتبار أن المسؤولية العقدية يجوز دفعها بمجرد نفي خطأ المستأجر عن نفسه يعد خروجاً عن القواعد العامة بينما ذهب الرأي الثاني وهو الراجح [2] ص 539 إلى اعتبار أن مسؤولية المستأجر ما هي إلا تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية أما مسؤولية المستأجر عن الأشياء الموجودة في المسكن فتطبق عليها قواعد المسؤولية التقصيرية إذا توافرت شروطها [44] ص 121 .

وعليه فإن المشرع الجزائري لم يحدد حالات نفي المسؤولية عن المستأجر بسبب الحريق واكتفى بإثبات المستأجر أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله، فعلى المستأجر كي يتخلص من هذه المسؤولية أن يثبت أن الحريق مرجعه إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، فلا يكفي التخلص من المسؤولية أن يثبت أن سبب الحريق مجهول [1] ص 683 وإنما في سبيل ذلك أن يثبت أن الحريق قد وقع بقوة قاهرة كالحرب أو بسبب صاعقة مثلاً أو بفعل شخص أجنبي اقتحم المنزل وأشعل فيه الحريق ، وعلى ضوء المادة المشار إليها أعلاه سنتعرض إلى المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر الواحد والمسؤولية عن الحريق في حالة تعدد المستأجرين.

1.3.2.2.2. المسؤولية عن الحريق في حالة مستأجر واحد

- إذا كانت العين المؤجرة لمستأجر واحد ووقع فيها حريق فإن مسؤولية المستأجر في هذه الحالة قائمة ويفترض معه خطأ هذا الأخير ولا يستطيع نفي هذه المسؤولية عن نفسه بإثبات عدم وقوع خطأ من جانبه أو أنه بذل في حفظ العين عناية الرجل العادي بل عليه لدفع هذه المسؤولية إثبات السبب الأجنبي الذي أدى إلى الحريق والذي لا يد له فيه .

- و إذا لم يتمكن المستأجر من إثبات أن الحريق وقع بفعل لا يد له فيه قامت مسؤوليته ونشأ حق المؤجر في التعويض عن الأضرار التي لحقت بالعين المؤجرة من جراء الحريق ، ويدفع المؤجر الأضرار التي كانت متوقعة عند إبرام العقد وفقاً للقواعد العامة ما لم يكن الحريق ناشئاً عن تعمد أو خطأ جسيم منه و يشمل هذا

التعويض نفقات إصلاح أو إعادة بناء العين المؤجرة بالإضافة إلى مقدار ما حرم منه المؤجر فعلا من الانتفاع بالعين خلال المدة اللازمة لإعادتها إلى أصلها السابق.

- و إذا كانت مسؤولية المستأجر مشددة و تجد أساسها في عقد الإيجار، فإن أحكامها لا تسري إلا بشأن مستأجر يرتبط بعقد إيجار فلا تسري هذه الأحكام في مواجهة غير المستأجر ممن قد توجد أموال غيرهم في أيديهم كالمنتفع و المرتهن رهن حيازة أو المستعير [1] ص 689 وتكون هذه المسؤولية قائمة ولو لم يكن المستأجر يشغل كامل العين المؤجرة و إنما جزء منها فقط، و كانت النار قد امتدت من هذا الجزء، كما يمكن أن تجتمع مسؤولية المستأجر العقدية مع مسؤولية الغير عن حريق العين المؤجرة ، فللمؤجر أن يرجع على الغير كأن يكون من أتباع المستأجر إذا أثبت الخطأ في جانبه أو يرجع على المستأجر مباشرة ولهذا الأخير أن يرجع على الغير الذي يثبت الخطأ في جانبه [3] ص 577.

وتسري أحكام المسؤولية عن حريق العين المؤجرة على المستأجر سواء كان مستأجرا أصليا أم كان مستأجرا من الباطن ، و لا يستفيد من هذه الأحكام سوى المؤجر، فإذا امتد الحريق إلى عين مجاورة فلا يستطيع الجار التمسك بهذه الأحكام و كذا إذا لم يكن المؤجر هو مالك العين فإن المالك لا يستطيع أن يحتج على المستأجر بأحكام تلك المسؤولية لعدم وجود رابطة عقدية بين الاثنين.

- كما أن هذه المسؤولية لا تقوم بين مالك الرقبة والمستأجر من صاحب حق الانتفاع لانتهاء العلاقة الإيجارية بينهما، وعلى الرغم أن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة هي مسؤولية مشددة إلا أنه يجوز الاتفاق على تعديل أحكامها سواء بالتشديد أو التخفيف أو الإعفاء كأن يتفق الطرفان على أن يكون المستأجر مسؤولا عن حريق العين المؤجرة حتى و لو أثبت السبب الأجنبي أو الاتفاق على أن المستأجر لا يسأل عن الحريق إلا إذا ثبت خطؤه .

2.3.2.2.2. المسؤولية عن الحريق في حالة تعدد المستأجرين

تنص المادة 496 فقرة 2 من القانون المدني " أنه إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولا عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إن كان يسكن العقار إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق".

- إذا تعدد المستأجرون لأجزاء العقار واحترق أصبح كل المستأجرين مسؤولين عن الحريق مسؤولية عقدية سواء احترق العقار بكامله أو احترق بعضه فقط ولكن هذه المسؤولية لا تتحقق إلا بالنسبة للمستأجرين الذين لم تمس النيران الأماكن التي استأجروها .

- فإذا ثبت أن شقة أحد المستأجرين لم تمسها النار فلا يمكن اعتبار هذا المستأجر مقصرا في واجب الرعاية وانتفت بالتالي مسؤوليته عن الحريق إلا إذا أثبت المؤجر نشوبها بسبب تقصير منه وفي هذه الحالة تكون مسؤوليته قائمة على أساس العمل غير المشروع [1] ص 695.

- ففي حالة شغل العين المؤجرة لعدد من المستأجرين ولكل واحد منهم عقد إيجار مستقل عن الآخر، ولكل واحد منهم جزء من هذه العين ونشب بها حريق ، فتعود المسؤولية على من يثبت أن الحريق بدأ في الجزء الذي يشغله من العين المؤجرة دون باقي المستأجرين للأجزاء المتبقية .

- وإذا لم يثبت ذلك كان المستأجرون مسؤولين كلا بنسبة الجزء الذي يشغله وإذا كان المؤجر يشغل بنفسه أو بأحد تابعيه جزء من العقار فانه يكون مسؤولا بدوره مع المستأجرين وأثر مسؤوليته يقتصر على وجوب إسقاط الجزء الذي يشغله المؤجر من الحساب عند رجوعه على سائر المستأجرين .

- ومسؤولية المستأجرين هنا تعاقدية ولا تضامن بينهم إلا بنص أو اتفاق، فلا يسأل كل مستأجر إلا على الجزء الذي يشغله طبقا لأحكام المادة المشار إليها أعلاه وأوضح المشرع الفرنسي في هذا الصدد أنه يتم توزيع المسؤولية بنسبة القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله المستأجر من العين [12] م 1734.

- وبما أن هذه المسؤولية عقدية فلا تضامن بين المستأجرين ، فلا يلتزم كل مستأجر إلا بدفع نصيبه في التعويض فإذا كان أحد هؤلاء معسرا تحمل المؤجر نتيجة إعساره.

- وحتى تجتمع مسؤولية كل الأشخاص المستأجرين لأجزاء مسكن واحد لابد من توافر ثلاثة شروط [25] ص 275 و هي :

- أن يقع الحريق في مسكن واحد.

- أن يكون المسكن مؤجرا لعدة أشخاص.

- أن لا تثبت المسؤولية ضد مستأجر واحد دون الباقي.

وبتحقق هذه الشروط تكون المسؤولية مشتركة بين المستأجرين وهي مسؤولية لا يكون المستأجرين فيها متضامنين فيما بينهم إلا إذا اتفقوا على ذلك [3] ص 584 فإذا حدث بالعين المؤجرة حريق كان مستأجرو هذه العين جميعا مسؤولين عن الضرر الناتج عن هذا الحريق ولا يكلف المؤجر بإثبات الخطأ في جانب أي واد منهم .

- وحتى يتمكن أحد المستأجرين من دفع مسؤوليته عن الحريق عليه أن يثبت أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كقوة قاهرة أو خطأ من الغير.

- فإذا ما أثبت المستأجر ذلك فإن باقي المستأجرين يستفيدون من هذا السبب الأجنبي و تنتفي مسؤوليتهم جميعا.

- ويلاحظ في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة في المادة 496 في فقرتها الثانية على حق المستأجر في دفع المسؤولية عن الحريق بإثبات السبب الأجنبي [10] م 496 كما فعل في الفقرة الأولى من ذات المادة ومع ذلك فهذا الحق يثبت للمستأجر من القواعد العامة في المسؤولية العقدية رغم عدم النص عليه.

4.2.2.2. مسؤولية المستأجر عن الهلاك أو التلف

تنص المادة 495 من القانون المدني في فقرتها الثانية " أن المستأجر مسؤول عما يلحق بالعين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا".

- لقد جعل المشرع الجزائري بمقتضى هذه المادة مسؤولية المستأجر عما يلحق العين المؤجرة من فساد أو هلاك ، ناشئ عن الاستعمال الغير العادي لها مسؤولية مفترضة قائمة على قرينة قانونية تفترض أن ما لحق بالعين المؤجرة يرجع إلى خطأ المستأجر، أو تابعيه أو من في حكمهم .

- وعليه فلقد أقام المشرع بذلك قرينة على تقصير المستأجر وبالتالي نقل عبء الإثبات من المؤجر إلى المستأجر الذي يتعين عليه لاستبعاد القرينة أن يثبت أنه بذل عناية الرجل العادي في رعاية وحفظ العين المؤجرة أو أنه استعملها استعمالا عاديا أو أن ما أصابها من فساد أو هلاك راجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كخطأ المؤجر أو قوة قاهرة لا يمكن دفعها .

وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 495 من القانون المدني لم تشير إلى الاتفاق على تعديل التزام المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة إلا أنه طبقا لأحكام المادة 172 من القانون المدني يجوز تعديل هذا الالتزام [10] م 172 ، وعليه فإن الأحكام التي تنظم التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على تخفيفها بشرط أن يقوم المستأجر فيها ببذل عناية الرجل العادي الواجبة ، فلا يجوز الاتفاق على بذل على ما يقل عن هذه العناية .

- كما يجوز الاتفاق على تشديد التزام المستأجر أو الإعفاء منه ، إلا إذا نشأ الفساد أو الهلاك عن غش المستأجر أو خطئه الجسيم فلا يجوز الاتفاق على الإعفاء منه باعتباره من النظام العام طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 172 من القانون المدني ، ولا يشترط في الاتفاق أن يكون صريحا ، بل قد يكون ضمنيا ، ولكن يجب أن

يكون واضحاً في مضمونه بما يدل دون لبس أو غموض عن التخفيف أو التشديد أو الإعفاء من الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة ، حسب الأحوال [1] ص 659 ، فالمستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف إلا أن التلف أو الهلاك الذي يصيب العين المؤجرة لا يسأل عنه المستأجر إذا حصل نتيجة الاستعمال العادي إذ لا يمكن أن ينسب إليه خطأ في إحداثه ولما كان المستأجر يدفع الأجرة في مقابل

الاستعمال المألوف، فالمؤجر يتحمل ما يصيب العين نتيجة هذا الاستعمال ، غير أن ذلك لا يمنع من التزام المستأجر بأن يقوم بإجراء الترميمات التأجيرية التي اقتضاها الاستعمال المألوف للشيء وهنا على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة عناية الرجل العادي فالتزام المستأجر بالعناية هو التزام بوسيلة حيث تبرأ ذمته بمجرد بذل عناية الرجل المعتاد حتى ولو لم تتحقق النتيجة [2] ص 482 ومسؤوليته كمسؤوليته عن احتراق المسكن [44] ص 12.

- ولا يمكنه نفي هذه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي ، و إذا لم يتمكن من نفيها قامت المسؤولية حتى ولو كان السبب مجهولاً. فيسأل المستأجر عن التلف الذي سببه شخص تابع له أو المستأجر الفرعي أو شريكه في استغلال المسكن و كل ما يتصل بالعين المؤجرة بسبب المستأجر، و التابع في عقد الإيجار أوسع من التابع في المسؤولية التقصيرية، فهذا الالتزام هو التزام بالضمان يكون المستأجر بموجبه مسؤولاً بمجرد تحقق سبب الضمان.

- و لما كان المستأجر ملزماً بالعناية بالعين المؤجرة والتزامه في ذلك التزام ببذل عناية و ليس التزام بتحقيق نتيجة فإنه طبقاً للقواعد العامة يقع على المؤجر عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه حتى يكون مسؤولاً عن التلف و الهلاك.

- فإذا أصاب العين المؤجرة تلف فعلى المؤجر إثبات إخلال المستأجر بالتزامه و يثبت أن هذا الأخير لم يبذل العناية المطلوبة في المحافظة على العين المؤجرة والاعتناء بها وحسب نص المادة المشار إليها أعلاه فإن المشرع افترض خطأ المستأجر بمجرد حصول الهلاك أو التلف بمقتضى قرينة قانونية التي أساسها أن وجود العين في يد المستأجر يجعله أقدر من المؤجر على معرفة و تبرير ما يلحق بالعين المؤجرة من تلف.

- كما أن هذه القرينة ليست قاطعة و إنما قابلة لإثبات العكس ، فيمكن للمستأجر أن يتخلص من مسؤوليته عن الهلاك أو التلف إذا أثبت أنه بذل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الرجل المعتاد بأنه لم يخطئ أو إثبات أن التلف أو الهلاك نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر نفسه أو عيب في العين المؤجرة.

3.2.2. جزاء الإخلال بالالتزامات المتعلقة بالعين المؤجرة

إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة، بتركه العين بدون استعمال ، وإذا كان عدم استعمالها مضرا بها ، أو استعمالها بكيفية مخالفة للغرض المحدد في الاتفاق أو في غير الغرض المعد لها في حالة عدم وجود اتفاق أو استعمالها دون بذل العناية المطلوبة قانونا وهي عناية الرجل العادي ، اعتبر المستأجر مخلا بالتزامه العقدي باستعمال العين المؤجرة، جاز للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني بإرجاع العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية [19] ص131وص132 أي الحالة التي كانت عليها قبل المخالفة وتكون المصاريف على عاتق المستأجر ، ويلزم هذا الأخير بأن يستعمل العين المؤجرة حسب كيفية الاستعمال التي حددها العقد أو بحسب الغرض الذي أعدت له مع حق المؤجر في طلب التعويض.

- كما يحق للمؤجر المطالبة بغرامة تهديدية قصد حمل المستأجر على تنفيذ التزامه العقدي [18] ص368 أو اللجوء إلى قاضي الاستعجال[1] ص636.

- كما يجوز للمؤجر تطبيقا للقواعد العامة المطالبة بفسخ عقد الإيجار مع التعويض إن وجد له مبررا ودأبت المحكمة العليا على أن إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة على الوجه المبين سافا ، يجيز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار بعد الاصدار[33] ص43 وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1995/01/24 في الملف الحامل رقم 116189 - وتجدر الإشارة إلى أن الفقرة الثانية من المادة 492 من القانون المدني والتي مفادها أنه " إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء ".

- فالنص على جواز طلب التنفيذ العيني لا يحول دون طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار إذا كان له مبرر لأن القاعدة العامة تقضي بجواز المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع إمكانية التعويض في الحالتين إذا كان هناك ما يبرره.

- مع العلم أن المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1982/05/19 في الملف رقم 22117 صرحت " بأن القضاء بفسخ عقد الإيجار عند إحداث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة يعد خطأ في تطبيق القانون يستوجب نقض القرار الذي قضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيسا على إحداث تغييرات مضرة بحقوق المؤجر لأن المبدأ القانوني يقضي بوجوب إعادة العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية مع التعويض "[45] مج 1989 ع1 ومسألة تقدير درجة خطورة إساءة استعمال العين المؤجرة مسألة واقع يستقل بها قاضي الموضوع ، لا يخضع فيها لرقابة المحكمة العليا [1] ص636 .

- كما ألزمت المادة الرابعة من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المستأجر باحترام تخصيص الأمكنة بعدم إجراء تعديلات في توزيعها وعدم ممارسة أي تجارة أو صناعة أو مهنة حرة دون ترخيص صريح و مكتوب من المؤجر و التغيير المقصود هو التغيير المادي في العين المؤجرة .

ومثال التغيير المادي ، سد منافذ موجودة في العين المؤجرة أو بناء جدار أو فتح أبواب [28] ص168 في بعض الغرف أو هدم الجدار الفاصل لها [2] ص475 أو قلع أشجار في العين المؤجرة ، ونصت المادة 492 من القانون المدني في فقرتها الأولى أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر " والتي ألزمت المستأجر بالحصول على إذن مكتوب من المؤجر لإحداث أي تغيير بالعين المؤجرة.

- و كما يكون الإذن صريحا أو ضمنيا قد يكون عاما إذا أجاز المؤجر للمستأجر إحداث التغييرات التي تفيد في انتفاعه بالعين المؤجرة و تحقق مصلحته ، أو خاصا كأن يذكر الإذن نوعا معيناً من التغييرات محددًا تحديداً دقيقاً [1] ص643 ، فإذا كان ما قام به المستأجر من تغيير في حدود الإذن الممنوح له ، فلا مسؤولية عليه ، أما إذا تجاوز ما تضمنه الإذن ، فيكون مسؤولاً عما زاد من التغيير، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1993/10/06 في الملف رقم 104013 على أن التغيير في العين المؤجرة يجوز بإذن المؤجر، تطبيق صحيح للقانون ، إذ أن قضاة الموضوع أمروا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية بهدم ما شيد بدون إذن من المالك (المؤجر) [28] ص168.

- وتجدر الإشارة أنه إذا كانت التغييرات التي أحدثها المستأجر في العين المؤجرة لا تحدث أي ضرر للمؤجر ، فلا حاجة له للحصول على إذن منه ، ويقع عبء إثبات أن هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر طبقاً لأحكام القواعد العامة في الإثبات.

- وتقدير ما إذا كان التغيير الذي أحدثه المستأجر مضراً أو غير مضر بالمؤجر مسألة واقع ، تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع ، فلا يخضع فيه لرقابة المحكمة العليا.

- أما إذا تضمن عقد الإيجار وجوب حصول المستأجر على إذن صريح مكتوب من المؤجر لإحداث تغيير بالعين المؤجرة ولو كان غير ضار بالمؤجر، فلا يجوز للمستأجر إحداث أي تغيير بدون هذا الإذن لضرورته بحكم الشرط ولو ثبت أن هذا التغيير يؤدي إلى إجراء تحسينات بالعين المؤجرة و لا يضر بالمؤجر.

- فإذا أحدث المستأجر تغييراً مادياً في العين المؤجرة دون حصوله على إذن مكتوب من المؤجر وترتب على هذا التغيير ضرر لهذا الأخير ، كان المستأجر مسؤولاً مسؤولية عقدية اتجاه المؤجر والذي بإمكانه المطالبة بإرجاع العين المؤجرة إلى الحالة الأصلية التي كانت عليها قبل إحداث التغيير.

- كما يجوز له المطالبة بالحكم بالغرامة التهديدية لإجبار المستأجر على إزالة التغيير إلى جانب التعويض عما لحقه من ضرر متى كان له مقتضى .

- و يستخلص من ظاهر نص الفقرة الثانية من المادة 492 من القانون المدني أن حق المؤجر اقتصر في طلب التنفيذ العيني مع التعويض إن كان له مقتضى ، دون حقه في طلب فسخ عقد الإيجار [28] ص 166 إلا أنه تطبيقاً للقواعد العامة يحق للمؤجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار كجزاء لإخلال المستأجر بالتزامه بعدم إحداث تغيير في العين المؤجرة [36] ص 25 مع تعويض ما لحقه من أضرار بسبب التغيير وذلك قبل نهاية عقد الإيجار [18] ص 376.

- وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ ، فإذا كان التغيير المحدث على درجة من الجسامة وجب على القاضي الحكم به ، كما له أن يرفضه إذا كان التغيير بسيطاً يمكن إزالته أي الحكم بالتنفيذ العيني [16] ص 539، ويكون قاضي الاستعجال مختصاً بالفصل في طلب إرجاع العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل التغيير وذلك قبل انتهاء الإيجار [36] ص 25.

- كما أنه لا يشترط في المطالبة بالفسخ توجيه اعدار للمستأجر [36] ص 25 ، ولا يسقط حق المؤجر في المطالبة بفسخ عقد الإيجار بإزالة التغيير، لأن حقه في فسخ العقد ينشأ من وقت الإخلال بالالتزام أي منذ إحداث التغيير و إن زال لاحقاً [36] ص 25 .

- ويجوز للقاضي أن يمنح المستأجر مهلة لإزالة ما أحدثه من تغيير في العين المؤجرة، فإذا امتثل المستأجر للحكم بإزالة التغيير المحدث، سقط حق المؤجر في التعويض [1] ص 232.

- فإذا اختار المؤجر التنفيذ العيني لا يسوغ للمستأجر أن يكتفي بتعويض الضرر الذي لحق بالمؤجر، بل يجوز لهذا الأخير أن يطلب من المحكمة إلزامه بتصليح العين تحت غرامة تهديدية.

- كما يجوز للمؤجر طلب التنفيذ العيني لإلزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، له الحق في المطالبة بفسخ عقد الإيجار طبقاً للقاعدة العامة [26] مج 2001 ع 114 ، إذا أخل المستأجر بالتزامه بإجراء الترميمات الخاصة بالإيجار متى كانت ضرورية وبسيطة أو لم يبذل العناية المطلوبة للمحافظة على العين المؤجرة وهو ما قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1995/01/24 حيث قضت بأنه يجوز للمؤجر طلب فسخ الإيجار إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن كأن يكون التعسف في استغلال العين قد بلغ درجة من الخطورة .

- كما صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1985/01/24 في الملف رقم 116189 قضى بأن العقوبة التي تترتب على مخالفة التزام المستأجر باستغلال العين كرجل عادي ، تتغير حسب خطورة التعسف في استعمال العين المؤجرة فيحق للمؤجر أن يطلب التنفيذ

العيني لإصلاح ما لحق العين من فساد أو تغيير أو التعويض أو الطلبين معا .

- وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ فإنه بإمكانه المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه.

- وتجدر الإشارة إلى أن الفسخ لا يكون إلا بحكم يصدر من القاضي بعد إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه و بناء على طلب الدائن و بعد اعدار المدين [10] م119 و يجوز الحكم بالفسخ أو أن يمنح المدين أجلا للوفاء حسب ما وقع من إخلال من المدين وكان قليل الأهمية بالنسبة إلى مجموع الالتزامات أما إذا ورد في عقد الإيجار شرطا فاسخا يقضي بانفساخه إذا أخل أحد المتعاقدين بالتزامه فيتعين على القاضي أن يحكم بالفسخ بناء على طلب من كان الشرط لصالحه والحكم بالفسخ في عقد الإيجار لا يعيد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فلا يكون له أثر رجعي وإنما ينتج أثره من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم نهائيا و إذا تم الحكم بالفسخ مع التعويض فإن قيمة التعويض تحسب حسب ما لحق المؤجر من خسارة و ما فاتته من كسب [10] م.182

3.2. الالتزام برد العين المؤجرة

إن التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار مهما كان السبب في انتهائه , التزام مزدوج ، فيشمل التزامه برد الشيء المؤجر عقارا أو منقولا [36] ص39 , أي التخلي عن الانتفاع به وهذا الالتزام يقابل التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر عند بدء الإيجار، وكذا رد ها بالحالة التي تسلمها عليها ماعدا ما يكون قد أصابها من فساد أو هلاك راجع إلى سبب لا يد له فيه ، ويكون المستأجر مخلا بالتزامه برد العين المؤجرة إذا أبقى العين تحت يده دون وجه حق ، عند انتهاء عقد الإيجار أو امتنع عن ردها أصلا أو قام بردها لكن ناقصة فتترتب مسؤوليته العقدية عن إخلاله بالتزامه بالرد.

- تنص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني المعدل بموجب القانون 05/07 أنه " ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعارا لمدة شهرين " .

- وعليه فإن المستأجر لا يستفيد من تمديد عقد الإيجار بنفس شروط العقد الأول ولمدة غير محددة في حالة بقاءه في العين المؤجرة بعد انتهاء المدة لما كان معمول به قبل التعديل كون الإيجار عقد مؤقت بحسب طبيعته و يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهائه.

- والتزام المستأجر برد العين المؤجرة يعد من مقتضيات عقد الإيجار الأساسية لذا لا يمكن الاتفاق على إعفاء المستأجر من هذا الالتزام.

1.3.2. محل الالتزام بالرد

تنص المادة 502 من القانون المدني أنه " 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 و باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر " .

- بمقتضى المادة المشار إليها أعلاه يجب على المستأجر أن يرد إلى المؤجر كل ما تسلمه بموجب عقد الإيجار فهو ملزم برد العين المؤجرة التي تسلمها، فلا يجوز له أن يرد له عينا أخرى بدلها ، كما لا يسوغ له أن يرد بدلا منها قيمتها [3] ص592، إلا بموافقة المؤجر كما هو الحال بالنسبة للتسليم ولا يجوز له إلا إذا قبل المؤجر ذلك أن يرد شيئا آخر ولو كان أكبر قيمة مما تسلمه وذلك تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في أحكام المادة 276 من القانون المدني والتي مفادها " الشيء المستحق أصلا هو الذي يكون به الوفاء ، فلا يجبر الدائن على قبول شيء غيره ولو كان هذا الشيء مساويا له في القيمة أو كانت له قيمة أعلى " .

- كما يلتزم المستأجر برد ملحقات العين المؤجرة سواء كانت هذه الملحقات قد سلمت له عند الإيجار أو كانت قد نشأت بعد ذلك و العين في يده ، إذ يشمل رد العين المؤجرة ذات العين وملحقاتها[19] ص142.

- فإذا كانت العين المؤجرة مثلا مسكنا فإن المستأجر ملزم برد ذلك المسكن الذي تسلمه وبما أن المسكن معين بالذات فلا يمكنه رد مسكن آخر بدله ولا يمكنه رد قيمته نقدا وإنما هو ملزم برد المسكن عينا ورد جميع ملحقاته سواء التي تسلمها عند البدء في الاستغلال أو التي تسلمها أثناء الاستغلال ، فمن ملحقات المسكن مفاتيحه فلا يكون الرد دون المفاتيح.

- وإذا حدث نزاع بين المؤجر و المستأجر حول ماهية العين المؤجرة فإنه يقع على المؤجر عبء إثبات ماهية العين وملحقاتها ويرجع في ذلك إلى محضر الجرد إن وجد وتطبق في هذا الشأن القواعد العامة في الإثبات [29] ص251 ، فيقع عبء إثبات أن العين المؤجرة محل الرد ليست هي العين التي تم تسليمها للمستأجر، أو أن ملحقاتها هي غير الملحقات المسلمة له ،على عاتق المؤجر، فله أن يثبت ما يدعيه بكل وسائل الإثبات تطبيقا لأحكام المادة 323 من القانون المدني[10] م323.

- فإذا أبقى المستأجر العين المؤجرة عنده بدون وجه حق ، بعد انتهاء عقد الإيجار، ترتبت مسؤوليته ويحق للمؤجر مطالبته بالتعويض عن الضرر اللاحق به جراء ذلك، ويراعي القاضي في تقدير التعويض المستحق للمؤجر القيمة الإيجارية للعين المؤجرة بالإضافة إلى ما لحقه من ضرر طبقا لأحكام المادة 502 من القانون المدني

- و يرد المستأجر العين المؤجرة للمؤجر حسب الحالة التي تسلمها عليها طبقاً لأحكام المادة 503 من القانون المدني والتي مفادها أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها ويحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك.

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

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

يتضح من خلال هذا النص أن المشرع ألزم المستأجر برد العين المؤجرة على الحالة التي كانت عليها عند تسليمها له من طرف المؤجر، إلا ما كان قد لحقها أثناء الإيجار من فساد أو هلاك لا يد له فيه وفقاً لما تضمنه محضر التسليم إن وجد [3] ص 600 .

- فإذا لم يحرر محضر بذلك أو لم تبين أوصاف العين المؤجرة في العقد ، فإن المشرع جعل قرينة قانونية تفرض أن المستأجر تسلم العين المؤجرة في حالة حسنة إلا أن هذه القرينة القانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس ، إذ بإمكان المستأجر في حالة عدم تحرير محضر عند تسلم العين المؤجرة أو عدم تبيان أوصافها في العقد أن يثبت أنه تسلمها في حالة غير حسنة و له إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات كون هذه المسألة تتعلق بواقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات، فإذا لم يتمكن المستأجر من إثبات ما يدعيه، يفترض أنه تسلمها في حالة حسنة ويتعين عليه ردها في الحالة التي تسلمها عليها.

- وتجدر الإشارة إلى أن الالتزام برد العين المؤجرة هو التزام بالتسليم [31] ص 462 فيتم بنفس الكيفية التي سلم بها المؤجر العين للمستأجر عند بداية الإيجار.

- و سنتعرض إلى ميعاد رد العين المؤجرة والحالة التي ترد فيها العين المؤجرة.

1.1.3.2. ميعاد رد العين المؤجرة

تنص المادة 502 من القانون المدني أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار".

- فالسبب العادي لنهاية عقد الإيجار هو انقضاء مدة العقد والأسباب العارضة مثل الفسخ [2] ص 891.

- وبما أن عقد الإيجار من عقود المدة ، فإن الزمن عنصر جوهري فيه ، فإذا انقضت المدة المحددة بموجب طرفي الإيجار أو بمقتضى القانون ، انتهى الإيجار ووجب على المستأجر رد العين للمؤجر لتمكينه من حيازتها و الانتفاع بها دون عائق .

- وفي هذا الصدد ألزمت المادة الرابعة من المرسوم 147/76 المستأجر عند نهاية الإيجار بإرجاع مفاتيح الأمانة المؤجرة إلى المصلحة المؤجرة.

- أما إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء المدة المحددة فيجب على المستأجر ردها فور ذلك بغض النظر عن سبب انتهاء الإيجار إلا إذا كان مستعملا لحقه في حبس العين طبقا للقانون[16] ص610.

- ولقد أورد المشرع الجزائري بمقتضى القانون رقم 05/07 أحكاما جديدة لحماية لحق صاحب المحل السكني أو المهني محاولا إعادة التوازن في الحقوق المالية المترتبة عن عقد الإيجار خلافا للأحكام المعمول بها بموجب القانون المدني قبل التعديل الذي عرف عدم توازن حقوق المؤجر والمستأجر الذي كان فيه المستأجر يظهر بمظهر المالك للعين المؤجرة التي يشغلها حيث تم إنهاء العمل بحق البقاء.

- كما ألغى المشرع المواد من 508 إلى 537 من القانون المدني و المتعلقة بحق البقاء في الأمانة و كذا حق استرجاعها مشيرا إلى أن الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية [10] م507 مكرر وذلك لأسباب اجتماعية حتى يتمكن هؤلاء الأشخاص من تدبير أمورهم و إعطائهم المهلة الكافية (10 سنوات) للبحث عن محلات سكنية.

- ودائما لأسباب اجتماعية نص المشرع في المادة 507 مكرر من القانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني على أن الأشخاص الطبيعيين البالغين ستين (60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون و الذين لهم الحق في البقاء في الأمانة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم ولا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم.

- كما مكن القانون الجديد المؤجر من استعادة العين المؤجر و إخلاء المستأجر منها عند انقضاء مدة الإيجار دون حاجة إلى إتباع إجراءات التنبيه بالإخلاء كون التشريع السابق الخاص بإيجار المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني كان يمنع المؤجر من إخراج المستأجر من العين المؤجرة ولو بعد انقضاء مدة الإيجار وهو ما كرسه المحكمة العليا في العديد من قراراتها وتم السماح للمستأجر بالبقاء شاغلا لهذه المحلات ما دام قد أوفى بالتزاماته على النحو الذي قرره القانون وبنود عقد الإيجار إذ قيد القانون 05/07 المستأجر وورثته والشاغل بحسن نية من مواصلة شغل الأمانة بانقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد ولمالك العين المؤجرة وحده حق الاستغلال والاستعمال و التصرف في هذه العين و إعادة تأجيرها لشخص آخر دون أن يتقيد بنود العقد السابق

عند انتهاء المدة المدونة فيه وهذا الالتزام الملقى على عاتق المستأجر يقابله قيام المؤجر بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه و إلا جاز للمستأجر حبس المسكن المؤجر عند نهاية الإيجار ولا يرد حتى ينفذ المؤجر ما في ذمته من التزامات [3] ص 609.

- وتجدر الإشارة في هذا المجال أنه كاستثناء يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر قبل انتهاء المدة المقررة في العقد وذلك لسبب عائلي أو مهني بشرط وجوب إخطار المؤجر بذلك بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين وذلك لتمكينه من أخذ احتياطاته وتأجيرها لمستأجر آخر، وإذا اقتضى رد العين المؤجرة فإن النفقات تقع على عاتق المستأجر، وهذا الحكم يتفق مع القواعد العامة باعتبار أن المستأجر هو المدين بالرد فيتحمل نفقات تنفيذ التزامه ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك .

- ويثور التساؤل هنا حول فيما إذا توفي المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، فهل يلزم الورثة برد العين المؤجرة أم يبقى الإيجار سارياً في حقهم إلى حين انتهاء المدة المقررة في العقد؟.

- لقد عالج المشرع الجزائري هذه المسألة في المادة 469 مكرر 2 من القانون الجديد 05/07 والتي تقضي كقاعدة عامة " أن الإيجار لا ينتقل إلى الورثة " عكس ما كان وارداً في القانون المدني السابق قبل التعديل [10] م 510.

-غير أنه كاستثناء على هذه القاعدة في حالة وفاة المستأجر ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك يستمر العقد إلى انتهاء مدته و في هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة أشهر إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم ، واشترط المشرع لإنهاء هذا الإيجار ممارسة هذا الحق في مدة ستة أشهر من يوم وفاة مورثهم (المستأجر) مع وجوب إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعاراً لمدة شهرين و إلا سقط حقهم في ذلك.

- مع العلم أن المشرع الجزائري في هذا التعديل أكد أنه يتم العمل بهذا الإجراء ما لم يوجد اتفاق بين طرفي العقد على خلاف ذلك كون العقد شريعة المتعاقدين [10] م 106 و ذلك تكريماً لمبدأ سلطان الإرادة.

2.1.3.2. الحالة التي ترد فيها العين المؤجرة

لقد عالج المادتان 476 و 503 من القانون المدني المعدل بموجب القانون 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007 الحالة التي تسلم فيها العين المؤجرة من المؤجر إلى المستأجر وكذا الحالة التي ترد فيها هذه العين إلى المؤجر من قبل المستأجر و أحسن ما فعل المشرع إذ وازن في هذا الباب بين حقوق المؤجر والمستأجر إذ تنص المادة 503 المشار إليها أعلاه أنه : " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي كانت

عليها وقت تسلمها و يحرر وجاهيا محضر أو بيان وصفي بذلك وإذا تم رد العين المؤجرة دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

- فإذا كان المتعاقدان قد أثبتا حالة العين عند تسلمها في محضر جرد أو في العقد ذاته فيجب على المستأجر في هذه الحالة أن يرد العين بنفس الحالة المثبتة في المحضر أو العقد.

- وأشارت المادة 476 من القانون المدني في فقرتها الثانية المتعلقة بالتزامات المؤجر أنه " تتم معاينة الأماكن وجاهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الاتجار" ،

و أشارت الفقرة الثالثة من ذات المادة إلى أنه " إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس".

- باستقراء المادة المشار إليها أعلاه يتبين أنه يلحق بعقد الإيجار محضر معاينة الأماكن وذلك بحضور طرفي العقد تكريسا لمبدأ الوجاهية أو بيان وصفي للعين المؤجرة وذلك لتوقي أي نزاع في المستقبل حول مضمون العين المؤجرة وحالة استلامها من قبل المستأجر غير أنه إذا لم يوجد محضر جرد أو بيان لأوصاف العين في العقد ذاته فقد افترض المشرع أن المستأجر تسلم العين المؤجرة في حالة حسنة و يجب تبعا لذلك أن يردها على تلك الحالة.

- غير أن هذا الافتراض يقبل إثبات العكس، فيمكن للمستأجر أن يثبت أنه لم يتسلم العين في حالة حسنة أي أن يثبت أن العين سلمت له و بها تلف أو خلل وله ذلك بكافة طرق الإثبات لتعلق الأمر بواقعة مادية [29] ص 253.

- فإذا تمكن المستأجر من إثبات ذلك ، كان له أن يسلمها إلى المؤجر على هذه الحالة دون قيام أي مسؤولية عليه كما تنتفي مسؤولية المستأجر إذا أثبت أنه بذل في رعاية العين المؤجرة عناية الرجل العادي وأنه لم يصدر منه أو من أتباعه أي خطأ هذا ما لم يكن التلف أو الهلاك قد حصل بسبب الحريق حيث يجب عليه لكي يدفع عنه المسؤولية أن يثبت أن للحريق سبب أجنبي لا يد له فيه [1] ص 709.

- أما إذا استلم المؤجر العين المؤجر دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها افترض المشرع في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس كون الاستلام واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات فعلى المؤجر إن ادعى أنه استلم العين المؤجرة في حالة سيئة ، وأن المستأجر قد أخل بالتزامه المتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة ولم يردها على الحالة التي استلمها عليها أن يثبت هذا الادعاء طبقا للمبدأ العام في الإثبات الذي مفاده " أنه على المدعي إثبات ما يدعيه وعلى المدعى عليه إثبات العكس والرد عليه " .

- ويثور التساؤل هنا حول إذا ما قام المستأجر ببعض التغييرات والتحسينات التي تزيد في قيمة العين المؤجرة والتي يرى أنها لازمة لتحسين انتفاعه بها كإدخال معدات للكهرباء أو الغاز أو أجهزة تدفئة فإذا انتهى عقد الإيجار فما حكم التحسينات التي أجراها المستأجر في العين المؤجرة وهو ما سنعالجه في هذا الفرع ؟ .

3.1.3.2. حكم التغييرات والتحسينات الواردة على العين المؤجرة

تنص المادة 492 من القانون المدني المعدل بموجب القانون 05/07 أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر"، وذلك كقاعدة عامة.

ويقصد بالتغيير في هذا الصدد التغيير المادي في ذات العين المؤجرة أو في ملحقاتها .

- وكانت تشير ذات المادة قبل التعديل إلى استثناء مفاده جواز إحداث التغيير إذا كان لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر [10] م492 ، وأشارت ذات المادة بعد التعديل في فقرتها الثانية أنه إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء.

- و يلاحظ أن كون التغيير مما يحدث ضررا بالمؤجر أم لا يعد مسألة موضوعية يترك تقديرها لقاضي الموضوع ويقع عبء إثبات انتفاء الضرر على المستأجر، والتزام المستأجر بعدم إجراء تغيير بالعين المؤجرة يمتد إلى ما يعد من ملحقاتها.

- وإذا كانت القاعدة العامة تقضي بأنه لا يجوز للمستأجر إحداث أي تغيير في العين المؤجرة فإنه يجوز إجراء هذا التغيير إذا أذن المؤجر للمستأجر في القيام به كتابيا مع العلم أن المشرع قبل التعديل أشار إلى حصول المستأجر على الإذن من المؤجر دون اشتراط الكتابة أي قد يكون صريحا أو ضمنيا يستخلصه القاضي من ظروف الحال إلا أن المشرع حسم الأمر واشترط الإذن المكتوب كي يتوقى أي نزاع في المستقبل بين طرفي العلاقة التعاقدية حول مسألة التغيير الوارد على العين المؤجرة.

- وجاء في قرار للمحكمة العليا بتاريخ 1985/10/28 أنه : متى كان من المقرر قانونا أنه لا يترتب عن التغييرات التي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة إيجارا شفويا ودون موافقة المؤجر فسخ العقد فإنه من المتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذا التغيير مع حق المؤجر في التعويض إن اقتضى الحال ذلك وأن القضاء بخلاف هذا المبدأ القانوني يعد خطأ في تطبيق القانون ويعرض ما قضى به إلى النقض والإبطال لذلك يستوجب نقض القرار الذي قضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيسا على إحداث تغييرات أضرت بحقوق الدائن [45] مج 1989 ع1.

- وتتص المادة 492 من القانون المدني في فقرتها الثالثة المعدلة بموجب القانون 05/07 أنه " إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

- فعند استقراء هذه الفقرة يتضح أن ما يحدثه المستأجر من تغييرات في العين يحكمه أولا ما قد يوجد من اتفاق بين المؤجر والمستأجر والوارد في العقد و يتضح ذلك في عبارة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك لان الأمر يتعلق هنا بمصالح خاصة للطرفين و لهذا يكون لهما أن ينظماها بالطريقة التي تروق لهما [23] ص 887 و يرى الفقه أنه يغلب أن يحدد العقد حكم المنشآت والتحسينات التي يجريها المستأجر في العين [1] ص 718.

- وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ألغى المادة 504 من القانون المدني التي كانت تنظم مسألة التحسينات و المنشآت التي يجريها المستأجر في العين المؤجرة ونظم هذه المسألة في الفقرة الثالثة من المادة 492 من القانون المدني [10] 504.

- فعند إحداث تغييرات في العين بعد استئذان المؤجر فيحكم هذه المسألة الاتفاق أولا ، فإذا وجد مثل هذا الاتفاق يتعين العمل بما يقضي به فقد يتفق الطرفان على أن للمؤجر حق الاحتفاظ بما يحدثه المستأجر في العين دون دفع تعويض أو مقابل تعويض معين أو قد يتفق المؤجر مع المستأجر بإزالة هذا الأخير لما يحدثه من تغيير في العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد.

- فإذا ما اتفق الطرفان على أن يؤول إلى المؤجر ما يستحدثه المستأجر في العين المؤجرة من تحسينات بغير عوض فلا يعني ذلك أن يعد المؤجر مالكا لهذه التحسينات منذ إنشائها و إنما تظل ملكا للمستأجر طوال مدة العقد و لا تؤول إلى المؤجر إلا عند انتهاء الإيجار [1] ص 719 وعليه إذا هلكت تلك التحسينات أثناء العقد فلا يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عنها لأنها كانت مملوكة له وقت هلاكها [1] ص 719.

- و تجدر الإشارة إلى أنه حسب مضمون المادة 492 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون 05/07 نجد هناك حالتان بشأن التغييرات الواردة على العين المؤجرة:

- فحسب الفقرة الثانية من ذات المادة فإنه إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى حالتها التي كانت عليها مع تعويض الضرر عند الاقتضاء وذلك إذا ما أحدث المستأجر تغييرات أو تحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته ففي هذه الحالة يكون للمؤجر أن يطلب إزالة هذه التحسينات أو التغييرات مع تعويضه عن الأضرار إذا كان لها مقتضى ، أما في الحالة الثانية إذا ما أحدث المستأجر تغييرات أو تحسينات بعلم المؤجر وبموافقته ودون معارضة منه فإنه لا يكون للمؤجر طلب إزالتها وإنما يجب عليه أن

يدفع للمستأجر إما نفقة المستأجر في إقامة هذه التحسينات وإما أن يدفع ما زاد في قيمة العقار بسببها وبالتالي يكون الخيار للمؤجر ومما لا شك فيه أنه سيدفع له أقل القيمتين.

- مع العلم أن المادة 504 من القانون المدني الملغاة بموجب القانون 05/07 أشارت في الفقرة الثالثة منها أنه يجوز للقاضي منح أجل للمؤجر للوفاء بإحدى القيمتين [10] م 504 ف3 وهو ما أغلته المادة 492 بعد تعديلها بالقانون 05/07 والذي ألغى المادة 504 وأدرج مضمونها في الفقرة الثالثة من المادة 492 من القانون المدني المعدلة.

2.3.2. جزاء الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة

يكون إخلال المستأجر برد العين المؤجرة في عدة صور كعدم ردها إلى المستأجر أو يتأخر في ردها رغم انتهاء مدة عقد الإيجار أو يردها ناقصة من بعض ملحقاتها أو يردها إلى المؤجر متلفة أو هالكة أو يقوم المستأجر بإخلائها ولا يعلم المؤجر بذلك وفي كل هذه الحالات وغيرها من حالات الإخلال بالالتزام برد العين المؤجرة يقوم حق المؤجر في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به [3] ص 611 أو المطالبة بالتنفيذ العيني وهو ما أكدته المادة 502 من القانون المدني التي مفادها أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين باعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

- وعليه يتعين عند تقدير التعويض المستحق للمؤجر عن إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة متى أبقاها في حيازته دون وجه حق ، دفع تعويض باعتبار القيمة الإيجارية للعين المؤجرة والتي يقصد بها القيمة ، المنصوص عليها في التشريعات الخاصة بالإيجارات [34] م 8 أو أجرة المثل عند انتهاء الإيجار الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار المنتهي، وكذا دفع تعويض إضافي بناء على ما أصاب المؤجر من ضرر نتيجة تأخر المستأجر في رد العين المؤجرة ، كأن يفوت على المؤجر فرصة بيع العين بمبلغ معتبر أو إيجارها بأجرة أعلى من الأجرة المحددة في الإيجار الذي انتهى [18] ص 430.

- كما أن التزام المستأجر برد العين المؤجرة بالتزام بنتيجة وليس التزاما بوسيلة ، فيكون المستأجر مسؤولا مسؤولية عقدية عن الضرر الذي أصاب المؤجر بسبب إخلاله بالتزامه بالرد، إلا إذا أثبت أن ما لحق المؤجر من أضرار راجع إلى سبب أجنبي [3] ص 611 ، ويختص قاضي الموضوع بتقدير التعويض جبرا للضرر اللاحق بالمؤجر.

- وإذا ما ادعى المستأجر بعد انتهاء الإيجار أن له حقا في البقاء في العين المؤجرة يستند إلى صفة أخرى غير صفته كمستأجر كان من حق المؤجر أن يلجأ إلى دعاوى الحيازة .

- وذلك على أساس أن المستأجر ليس سوى حائز عرضي وأن الحيازة إنما هي للمؤجر وأن بقاء المستأجر في العين يعد اعتداء على حيازة المؤجر [1] ص 713.

- أما إذا تعذر التنفيذ العيني بسبب هلاك العين المؤجرة أو فقدها فإن المستأجر يكون مسؤولاً عن ذلك ولما كان التزامه بالرد التزاماً بتحقيق نتيجة فإنه لا يستطيع نفي مسؤوليته إلا إذا أثبت أن تعذر الرد يرجع إلى سبب أجنبي كقوة قاهرة أو خطأ المؤجر نفسه.

- أما إذا قام المستأجر برد العين المؤجرة في الآجال المحددة في العقد لكن هذه العين بها عيب أو تلف أحدثه المستأجر وقت الانتفاع ، جاز للمؤجر أن يجبره على إصلاح الجزء التالف أو يقوم هو به ويرجع بما أنفقه على المستأجر أو يطلب تعويضاً عن قيمة التلف [25] ص 280 .

- ويستطيع المستأجر في هذه الحالة أن يدفع المسؤولية عن نفسه إذا أثبت انتفاء الخطأ من جهته وأنه استعمل العين المؤجرة استعمالاً عادياً وحافظ عليها بعناية الرجل العادي أو قام بإثبات أن هذا التلف يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كقوة قاهرة وذلك ما لم يكن التلف قد حصل بسبب الحريق ، حيث يتعين عليه إثبات أن الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي إذا أراد أن يدفع عنه المسؤولية.

الخاتمة

عند استقراء النصوص القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في القانون المدني بتعدلاته المختلفة يبدو أنه قد تأثر بالظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفت الجزائر، بداية من النظام الاشتراكي الذي كان يقوم على الاقتصاد المخطط والملكية العامة واحتكار الدولة للتجارة الخارجية و تنظيم كل مجالات الحياة الاجتماعية ومراقبة كل المبادرات الفردية إلى النظام الاقتصادي الحر في ظل دستور 1989 الذي يقوم على نظام الاقتصاد الحر وحرية المنافسة وحماية الملكية الفردية أصبح من الضروري مراجعة النصوص القانونية المتعلقة بالإيجار.

- مع العلم أن عقد الإيجار يعبر عن اتفاق الإرادتين ، إلا أنه عمليا كان يمنح أحد المتعاقدين (المستأجر) حقوقا مفرطة على حساب المتعاقد الآخر (المؤجر) باعتبار أن النصوص القانونية المتعلقة بالإيجار قبل تعديلها جاءت مجحفة لحقوق المؤجر إذ كانت تمنح المستأجر حق البقاء في الأمكنة بشكل يجرد المالك من ملكيته المحمية دستوريا .

- بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي حاول خلق نوع من التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر وذلك بإلغاء حق البقاء في المحلات السكنية دون المهنية على أن تظل عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعة للتشريع السابق المطبق على هذه العقود وفقا لأحكام المادة 20 من هذا المرسوم ، إلا أن الأمر لم يجد نفعا أمام الحاجيات الملحة للسكن مما دفع إلى تعديل أحكام القانون المدني المتعلقة بعقد الإيجار وذلك بمحاولة إيجاد توازن بين طرفي العلاقة التعاقدية بحماية حق المالك المؤجر لما كان يمنحه القانون السابق من إمكانية بقاء المستأجر في العين المؤجرة على وجه الدوام وبصفة مستمرة تكاد تجرد المؤجر من ملكيته الذي لا سبيل له في استرجاع العين المؤجرة إلا باتباعه إجراءات جد معقدة وتوفره على شروط تعجيزية ومجحفة وهذا ما أدى بمالك المحلات السكنية والمهنية إلى العزوف عن تأجيرها وإبقائها مغلقة وما ترتب عن ذلك من زيادة في أزمة السكن التي تعرفها البلاد، وعليه ، جاء هذا القانون لإلغاء الأحكام المتعلقة بحق البقاء في علاقة الإيجار بين الأشخاص الخاصة (إلغاء المواد من 514 إلى 537 من القانون المدني) دون الإجراءات ذات الاستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة والتي تبقى خاضعة للأحكام الخاصة بها طبقا لما قرره المادة 507 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون 05/07 ، والهدف من إلغاء حق البقاء في الأمكنة هو إحداث سوق عقارية تتسم بالمرونة والشفافية وتتميز بالموازنة والتكافؤ بين حقوق المتعاملين في السوق العقارية و التخفيف من حدة أزمة السكن في الوطن.

- وتجسيدا لمبدأ حرية التعاقد اشترط المشرع تحديد مدة الإيجار في العقد تحديدا صريحا ينتهي بانقضاء الإيجار بقوة القانون وهذا ما تبعه بالضرورة إلغاء التنبيه بالإخلاء طبقا لأحكام المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني ، إلى جانب تكريس مبدأ حماية الملكية الفردية ألزم المشرع المستأجر بعدم القيام بأي تغيير في العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن أو التنازل عن حقه في الإيجار إلا بإذن مكتوب مسبق من المؤجر وذلك طبقا لأحكام المادتين 492 و 505 من القانون المدني .

- ومن ايجابيات القانون 05/07 أن المشرع اشترط الكتابة في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان وذلك انسجاما مع ما تضمنه المادة 21 في فقرتها الأولى من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والتي مفادها أنه " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد الإيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا في تاريخ مسمى " , ومن شأن اشتراط الكتابة في عقد الإيجار ضمان استمرار المعاملات و تأمين العلاقات التعاقدية بين الأطراف وحماية حقوقهم وحقوق الغير بما يضيفه كإجراء مسبق يترتب عن إغفاله البطلان ، من شفافية على العلاقة بين الأطراف و السماح للإدارة الجبائية باستيفاء حقوق التسجيل ومختلف الحقوق الأخرى للضريبة على الدخل من المعاملات والتصرفات التعاقدية وهو ما كرسته المادة 467 مكرر.

- بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع بموجب القانون 05/07 سوى بين المستأجر لمحل مهني والمستأجر لمحل سكني فألغى الحق في البقاء لكليهما وذلك خلافا لأحكام المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 الذي ألغى حق البقاء في المحلات السكنية دون المحلات المهنية وهو ما يعد ضمان المساواة أمام القانون بين المستأجر لمحل معد للسكن والمستأجر لمحل مهني.

- كما أن القانون 05/07 و بموجب أحكام انتقالية و تطبيقا لإلغاء حق البقاء بصورة مرنة ودون التأثير على المراكز القانونية القائمة والحقوق المكتسبة فإن الإجراءات السابقة لصدور القانون ترتب أثارها لمدة عشر سنوات وذلك ابتداء من تاريخ صدور القانون وهي المدة التي اعتبرها المشرع كافية لتمكين كافة المستأجرين المعنيين من تدبير أمورهم وأخذ الترتيبات الملائمة قصد الوصول في نهاية هذه المدة إلى تطبيق أحكام القانون على جميع المواطنين ماعدا المستأجرين البالغين ستين سنة عند نشر هذا القانون والذين منح لهم القانون الاستفادة من حق البقاء إلى تاريخ وفاتهم دون جواز انتقال هذا الحق من بعدهم إلى ورثتهم أو إلى الغير وهذا طبقا لأحكام المادة 507 مكرر من القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني والتي مفادها أنه " تبقى الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية .

غير أن الأشخاص البالغين ستين سنة كاملة عند نشر هذا القانون و الذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن، وفقا للتشريع السابق، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم.

لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم".

- وتجدر الإشارة إلى أن جل المستأجرين الذين أبرموا عقود الإيجار في ظل القانون السابق والذين يقل سنهم عن الستين سنة يجهلون أحكام القانون 05/07 الذي منحهم مدة عشر سنوات لتمكينهم من تدبير أمورهم وأخذهم الترتيبات الملائمة قصد الوصول في نهاية هذه المدة إلى تعميم تطبيق أحكام القانون على الجميع ، مما ينبئ بمشاكل عويصة في المستقبل بعد مرور مدة العشر سنوات المنصوص عليها قانونا لاسيما أمام جهل المواطنين لهذه الأحكام ولجوء المؤجرين إلى رفع دعاوى الطرد بعد انقضاء المدة المقررة قانونا.

- وفي الأخير ومن خلال دراسة أحكام القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني يتضح جليا أن المشرع بموجب هذا القانون حاول تكريس المبادئ القانونية القائمة أساسا على مبدأ سلطان الإرادة وتشجيع المنافسة المشروعة وحماية الملكية الفردية باعتبارها المبادئ التي تشكل محور المعاملات في مجال تطبيق القانون المدني.

- ولذات الدواعي حاول المشرع الموازنة بين حقوق المؤجر والمستأجر وذلك بإلغاء حق البقاء في الأمكنة لتحرير السوق العقارية وإقامة التكافؤ بين حقوق المتعاملين ، وحصول المستأجر على إذن مكتوب من المؤجر لإجراء أي تغيير في العين المؤجرة أو التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وهذا كله تكريسا لمبدأ حماية الملكية الفردية ، أما من بين التساؤلات التي لا بد من إثارتها في هذا القانون هو الأحكام الانتقالية التي أوردها المشرع في المادة 507 مكرر من القانون المدني والتي مفادها أن الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، فالسؤال المطروح في هذا المجال هو ما مصير هؤلاء المستأجرين الذين أبرموا عقود إيجارهم في ظل القانون السابق بعد انتهاء مهلة العشر سنوات المقررة قانونا؟.

قائمة المراجع

- 1- رمضان أبو السعود- العقود المسماة- عقد الإيجار- الأحكام العامة في الإيجار -الدار الجامعية- بيروت 1994.
- 2- سليمان مرقس - العقود المسماة - المجلد الثاني ، مؤسسة روز اليسف ، الطبعة الرابعة 1985.
- 3- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ج 6 المجلد 1 .
- 4- Gerard perron.Code complet et commenté des baux commerciaux et d'habitation- droit des locataires édition de vecchi 1977.
- 5- محمد علي عمران- شرح أحكام عقد الإيجار في القانون الليبي- المكتبة الوطنية بنغازي بدون تاريخ
- 6- Alain benabent . droit civil / les contrats speciaux : 2em edition -monchrestien 1995 p 211 .
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية .2001
- 8- محاضرات غير مطبوعة للأستاذة موالك بختة ألفتها على طلبة الماجستير فرع العقود و المسؤولية لسنة 1998.
- 9- محمد حسن قاسم ، القانون المدني ، العقود المسماة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2001 .
- 10 - القانون المدني الجزائري .
- 11 - الدكتور خليل أحمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الثاني أحكام الالتزام الطبعة الثانية 92 ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.
- 12- القانون المدني الفرنسي
- 13- collart Dutileul et ph DELEBECQUE : contrats civils et commerciaux

14- كامل مرسي – شرح القانون المدني الجديد – العقود المسماة ج 5 عقد الإيجار 1993.

15- Ph.Molaurie et L.Aynes droit civil ,les contrats speciaux,8 ed cujas 1994 .

16- محمود عبد الرحمان محمد ، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار ، الجزء الأول الأحكام العامة ، دار النهضة العربية ، القاهرة 1998 .

17- george vermelle . droit civil les contrats spéciaux 2 édition.

18 -عصام أنور سليم ، الوجيز في عقد الإيجار ، الأحكام العامة في الإيجار ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، طبعة 2000.

19- محمد أحمد عبيد ، العلاقة بين المؤجر و المستأجر في ضوء القانون دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية بدون طبعة .

20 - la semaine juridique . j.c.p ed . generale. 56eme annee.27janvier 1982 n 4 .

21- pierre simonetta.Guide juridique du droit des locataires et des propriétaires .édition de vecchi. Paris.1984.

22 - عبد الرزاق حسن فرج ، صيانة العين المؤجرة في القانون المدني والقوانين الخاصة بالإيجارات الطبعة الأولى 1977.

23 - توفيق حسن فرج ، عقد الإيجار ، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات ، الدار الجامعية للطباعة والنشر 1984 ص 494.

24- نموذج عقد الإيجار التابع لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

25- سعيد عبد السلام ، الوجيز في العقود المسماة ، الطبعة الأولى ، مطبعة حماد الحديثة ، المنوفة 1992.

26- مجلة قضائية سنة 2001 عدد 1 .

- 27- جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع ، الايجار ، المقاوله ، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بقرارات قضائية ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن 1997.
- 28- عمر بن سعيد ، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، بركة ، باتنة الطبعة 2001.
- 29- سمير عبد السيد تناغو ، عقد الايجار ، منشأة المعارف بالاسكندرية ، طبعة جديدة ، 1997 – 1998 .
- 30- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الايجار ، الطبعة الثالثة ، المطبعة العربية الحديثة ، القاهرة 1990 .
- 31- مصطفى الجمال ، الوسيط في أحكام الايجار ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، الطبعة الأولى 1991 .
- 32- Jean derruppe. Locations et loyers baux d'habitation beaux .dalloz.paris.
- 33- عبد سلام ذيب ، عقد الإيجار المدني- ديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى 2001.
- 34- المرسوم 147/76 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسير العقاري.
- 35- المجلة القضائية لسنة 1990 ، عدد 2 .
- 36- Encyl.Dalloz.civ .bail.1998 .
- 37- Encyl.Dalloz.civ .bail.1980 .
- 38- المجلة القضائية سنة 1992 العدد 4.
- 39- المجلة القضائية لسنة 1990 العدد 3 .
- 40- المرسوم 68/88 المؤرخ في 23/04/1968 والمادة 16 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم 76/147.
- 41- قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- 42- المجلة القضائية ، لسنة 1993 ، العدد 3.

43- قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة الاجتماعية في 11/04/1995 رقم 117912 المجلة القضائية
نشرة خاصة .1997

44- أنور طلبة ، عقد الايجار، المكتب الجامعي الحديث الأزارطية ، الاسكندرية ، طبعة .1999

45- مجلة قضائية ،سنة 1989 العدد 1.