

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي لعقد الايجار

سنتطرق فيه لتعريف الإيجار وخصائصه وطبيعته القانونية، وكذا القوانين التي تحكمه.

المبحث الاول: تعريف عقد الايجار وخصائصه

وفيه نتطرق لتعريف عقد الايجار وخصائصه.

المطلب الاول: تعريف عقد الايجار

لم يعرف المشرع الايجار واكتفى الاشارة بموجب المادة (467) من الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني¹، على أن الايجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر وأشار ايضا الى أنه يجوز للقاضي أن يعين من يمكنه الانتفاع من حق الايجار من اجل حضانة الأولاد.

لكن جاء القانون رقم (05/07) المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للأمر رقم (58/75) المذكورة أعلاه² والذي عدّل نص المادة (467) وبموجبها عرف المشرع عقد الايجار بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم، ويجوز أن يحدد بدل الايجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".

ونلاحظ أن المشرع قد حذف الفقرة المتعلقة بحق الايجار المخصص لحضانة الاولاد، وذلك لأن النص موجود أصلا في المادة (72) من قانون شؤون الأسرة.

إذا يعرف عقد الايجار بأنه: « عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين، مدة معينة، لقاء بدل ايجار معلوم » .

¹ الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 ، لسنة 1975.

² القانون رقم (05/07) المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية ، العدد 31، الصادرة بتاريخ 2007/05/13.

المطلب الثاني: خصائص عقد الايجار

الايجار عقد شكلي، ملزم لجانبين وهو من عقود المعاوضة والزمنية

الفرع الاول: الايجار عقد شكلي

كان الايجار من العقود الرضائية، لكن مع صدور المرسوم التشريعي رقم (03/93) المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري¹ ولا سيما نص المادة (1/21) منه فقد نص على الكتابة في عقود الايجار طبقا لنموذج تم تحديده عن طريق التنظيم بناء على المرسوم التنفيذي رقم (69/94) المؤرخ في 1994/03/19²، لكنه لم يرتب البطلان عند عدم توفر الكتابة وإنما يعرض المؤجر الى عقوبة (غرامة) مع سريان الايجار لمدة سنة فقط من تاريخ المخالفة شريطة أن يثبت المستأجر علاقة الايجار بموجب وصل.

لكن جاء القانون (05/07) ونص صراحة على الشكلية في عقود الايجار بموجب نص المادة (467 مكرر) والتي نصت على أنه: "ينعقد الايجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا".

ويتضح من هذا النص وأن المشرع اشترط الكتابة وقد تكون رسمية أو عرفية، لكن في الحالة الاخيرة يجب أن يكون لهذا الاخير تاريخيا ثابتا³ ويطبق في هذا المجال أحكام نص المادة (328) من القانون المدني والتي تنص على أنه: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخية إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء: - من يوم

¹ المرسوم التشريعي رقم (03/93) المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 14/ لسنة 1993، المعدل والمتمم.

² المرسوم التنفيذي رقم (69/94) المؤرخ في 1994/03/19، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة (21) من المرسوم التشريعي رقم (03/93) المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 17، سنة 1994.

³ جميلة دوار، عقد الايجار في التشريع المدني الجزائري، دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات، ط1، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص18.

تسجيله- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام - من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء".

كما نص المشرع صراحة على أن انتفاء ركن الشكلية في عقد الايجار يؤدي الى بطلانه

الفرع الثاني: الايجار عقد معاوضة

ذلك لأن المؤجر يتلقى في عقد الايجار عوضا على تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وهذا المقابل هو بدل الايجار، ويشترط أن يكون هذا الأخير جديا وإذا كان تافها أو منعما نكون أمام عقد عارية.

ولكن وكاستثناء فقد يكون بدل الايجار تافها ويوصف العقد بأنه إيجار، وذلك في العقود التي تبرمها الدولة بمبلغ رمزي¹، أو رب العمل الذي يؤجر سكنات لعماله ويتم اقتطاع بدل الايجار من الراتب الشهري.

الفرع الثالث: الايجار عقد ملزم لجانبين

ذلك لأن عقد الايجار ينتج عنه التزامات على كلا الطرفين، فالمؤجر مثلا يلتزم بتمكين المستأجر من العين المؤجرة والانتفاع بها، كما يلتزم بصيانتها وضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الايجار، واستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له، والمحافظة عليها وردها على الحالة التي استلمها عند انتهاء عقد الايجار.

¹ أنظر في ذلك المرسوم التنفيذي رقم (147/76) المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بخصوص المحلات المعدة للسكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1976.

الفرع الرابع: الايجار عقد زمني

ذلك لأنه يستغرق تنفيذه مدة زمنية معينة وهي المدة المحددة في العقد، وأصبحت المدة بعد تعديل 2007 ركن في عقد الايجار طبقا للمادة (467) والتي تنص على: "الايجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة..." وهذا ما اشترطته ايضا المادة (02) من نموذج عقد الايجار.

وباعتبار عقد الايجار عقد زمني، فلا يكون للفسخ اثر رجعي، ذلك لأنه لا يمكن ارجاع الحال الى ما كان عليه، بحيث لا يمكن إرجاع الاستعمال الذي مارسه المستأجر في الفترة السابقة على الفسخ فإذا فسخ، فإن الآثار التي تمت قبل فسخه تظل قائمة أو تأخذ بعين الاعتبار، فإذا استعمل المستأجر العين فـللمؤجر الحق في اقتطاع الأجرة المقابلة للمدة التي استعمل فيها العين.¹

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار والقوانين التي تحكمه

يستدعي الأمر التطرق لطبيعة الإيجار القانونية والقوانين التي تنظمه

المطلب الاول: الطبيعة القانونية للإيجار

يعتبر الايجار حقا شخصيا للمستأجر، بموجبه يمكنه مطالبة المؤجر تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذا الحق في مواجهة الخلف العام والخاص، ذلك لأن حق المستأجر متصل بالعين المؤجرة وليس بشخص المؤجر.

¹شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، الطبعة الاولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 16.

لكن حق البقاء للمستأجر قبل صدور المرسوم (03/93) والقانون 05/07 جعل حق المستأجر يشبه حق المنتفع¹، لكن الحقيقة أنهما مختلفان من حيث:

- أن حق الانتفاع ينتهي بوفاء المنتفع، أما عقد الايجار فينتقل الى الخلف العام قبل انتهاء مدته ما لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك طبقا للفقرة الثانية من المادة (469 مكرر 02).

- الإيجار مهما طال مدتة لا يعتبر حق عيني، ولا يعطي لصاحبه حق التصرف في العين ولا التنازل عن الايجار الا بموافقة المؤجر، أما صاحب حق الانتفاع فيمكنه التصرف في حق الانتفاع وتأجير العين دون الرجوع إلى مالك الرقبة.

المطلب الثاني: القوانين التي تحكم عقد الايجار

تغيرت السياسة التشريعية في مجال عقد الايجار، فبعد أن كان المشرع يراعي مصلحة المستأجر بالدرجة الاولى خاصة بمنحه الحق في البقاء في العين المؤجرة، جاء المرسوم (03/93) والذي اصبح يراعي مصلحة المؤجر أكثر من مصلحة المستأجر تشجيعا للاستثمار في المجال العقاري، ويتضح ذلك من خلال تقريره عدم تطبيق حق البقاء والمواد المتعلقة بالمنازعة في الأجرة.²

لكن لم يستطع المشرع تطبيق هذا المرسوم بأثر فوري، لذلك نصت المادة (20) من ذات المرسوم على أنه: "لا تطبق أحكام المواد (471)-(472) - (473)-(474) و (509)

¹ حسب المادة (844) من القانون المدني يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون، وهو من الحقوق العينية الاصلية المنفردة عن الملكية ، ولصاحب حق الانتفاع سلطة مباشرة على الشيء، تحول له استعماله واستغلاله.

² قام المرسوم التشريعي (03/93) بتقييد ما هو عام في القانون المدني، ولم يبق المشرع الا على 08 مواد من أصل 68 لم يلحقها التعديل، وهو ما يمثل نسبة 90% من نصوص الايجار تقريبا، أنظر في ذلك شعوة هلال، مرجع سابق، ص25.

وكذا المواد (514) إلى (537) من الأمر (58/75) والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الايجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي. يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل صدور هذا المرسوم التشريعي خاضعا للتشريع المطبق على هذه العقود".

من خلال هذه المادة يتضح وأنه في مواد الايجار كان يطبق نظامين مزدوجين، لذلك جاء القانون (05/07) لحل هذا الاشكال وحدد المشرع فترة زمنية تلغى بعدها جميع النصوص السابقة للتعديل في القانون المدني والمادة (2/20) من المرسوم (03/93) وهذا ما تعرضت له المادة (08) من القانون (05/07) وحددت الفترة الانتقالية بعشر سنوات مراعاة للوضع الاجتماعي.

وقد نصت المادة (507) مكرر على أنه: "تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشرة (10) سنوات، ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية. غير أن الاشخاص الطبيعيين البالغين ستمين (60) كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الامكنة المعدة للسكن، وفقا للتشريع السابق، يبقون يتمتعون بهذا الحق الى حين وفاتهم لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذي يعيشون معهم". ما يعني أنه يتم العمل بقواعد الايجار ما قبل التعديل الى غاية 2017/05/12، وبالتالي أصبح الآن الإيجار يخضع للقانون المدني ما بعد التعديل بموجب القانون رقم (05/07) الا فيما يخص الاستثناء الوارد في المادة (507 مكرر) منه والمتعلقة بالحق في البقاء للبالغين 60 سنة لدى نشر القانون (05/07) السالف الذكر.

الفصل الثاني: أركان عقد الايجار

لكي ينعقد الايجار صحيحا يجب أن تتوافر الاركان الواجب توفرها في جميع العقود وهي التراضي والمحل والسبب، ضف إلى ذلك ركن الشكلية و المدة.

المبحث الاول: ركن التراضي

يجب أن يتفق الطرفان، أي أن يكون هناك إيجاب وقبول متطابقان على المسائل الجوهرية أو الأساسية والمسائل الثانوية في بعض الأحيان وأن تكون إرادتهما خالية من أي عيب وذي أهلية لإبرام هذا التصرف.¹

المطلب الاول: المسائل التي يتفق عليها الطرفان في عقد الايجار

يجب أن تتطابق إرادة المتعاقدين على عناصر أساسية بدونها لا ينعقد العقد وأخرى ثانوية لا تؤثر على تكوين العقد ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك.

الفرع الأول: الاتفاق على المسائل الجوهرية

يجب أن تتطابق إرادة المتعاقدين على عناصر أساسية بدونها لا ينعقد العقد وهي طبيعة العقد (أي الاتفاق على إبرام عقد إيجار)، كذلك محله أي تطابق الإرادتين على ذات العين المراد تأجيرها والأجرة التي يدفعها المستأجر، إضافة إلى مدته.

الفرع الثاني: الاتفاق على المسائل الثانوية

الأصل عدم الاتفاق على هذه المسائل لا يؤثر على العقد، مالم يتفق الطرفان على خلاف ذلك ومثاله أن يتفق الطرفان أو المتعاقدان على أن العقد لا يتم في حالة عدم الاتفاق على المدة التي تتم فيها مراجعة الأجرة.¹

¹ على فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، الطبعة الثانية، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 87.

المطلب الثاني: التعبير عن الإرادة والأهلية في عقد الايجار

الفرع الاول: التعبير عن الإرادة

عقد الايجار مثله مثل سائر العقود يشترط في إرادة المتعاقدين، أن تكون خالية من عيوب الارادة ولكل طرف الحق في ابطال العقد إذا شاب رضاه عيب من عيوب الارادة.²

وغالبا ما يصدر الايجاب من المؤجر، لأنه يعلن عن رغبته للجُمهور في الايجار محددًا العين المؤجرة، الأجرة ومدة الايجار، لكن وما دام شخص المستأجر محل اعتبار فإن المؤجر إذا صدر قبول العرض من قبل أحد الأشخاص في ابرام العقد، فله الحق في الرفض إذا كان غير راضي بشخصية المستأجر لعدم وجود نص يمنع ذلك.

الفرع الثاني: الأهلية

أولاً: أهلية المؤجر

يشترط المشرع في المؤجر أهلية الإدارة، ذلك لأن عقد الايجار يعطي للمستأجر حق شخصي وليس عيني بحيث يبقى المؤجر مالكا للعين المؤجرة.

وحسب نص المواد (468) و (573) فإنه لا يجوز لمن لهم حق القيام بأعمال الإدارة فقط إبرام عقود تتجاوز الثلاث سنوات ، أما الإيجارات التي تتجاوز هذه المدة فتخضع إلى ثلاث سنوات ومثالها التصرف بالإيجار الذي يقوم به الولي أو الوصي.³

¹ تنص المادة (65) من القانون المدني على أنه: "إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن لا أثر للعقد عند عدم الاتفاق عليها، اعتبر العقد مبرما وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها، فإن المحكمة تقضي فيها طبقا لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون والعرف، والعدالة".

² علي فلاحي، مرجع سابق، ص108.

³ تنص الفقرة الاولى للمادة (468) من القانون المدني على أنه: "لا يجوز لمن لا يملك الا حق القيام بأعمال الادارة ان يعقد ايجارات تزيد مدته على ثلاث سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

الملاحظة 01: حسب نص المادة (88) من قانون شؤون الأسرة يمكن للولي إبرام عقود إيجار تزيد مدتها عن ثلاث سنوات بشرط الحصول على إذن من القاضي.¹

الملاحظة 02: بالنسبة للقاصر يمكنه إبرام عقود إيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات عن طريق وليه ما لم يحصل هذا الأخير على إذن من القضاء، وإذا فاقت هذه المدة أصبح هذا العقد من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر وتكون قابلة للإبطال إذا قام بها القاصر.²

أما صاحب أهلية التصرف كمالك العين المؤجرة فله الحق في إبرام عقود إيجار تتجاوز الثلاث سنوات.

ثانياً: أهلية المستأجر

قبل صدور المرسوم (03/93) فإن أهلية المستأجر لم تثر إشكالا لأن المشرع كان يراعي مصلحة المستأجر أكثر من المؤجر، لكن بعد صدور هذا المرسوم أصبح مركز المستأجر أضعف وبالتالي السؤال المطروح ما هو حكم الإيجار الذي يبرمه مستأجر قاصر، هل قابل للإبطال لمصلحته أم هو صحيح؟ يرى أغلبية الفقه بأنه يجب التفريق بين حالتين³:

الحالة 01: إذا كانت الأجرة المدفوعة مقتطعة من أصل رأس المال فهو من أعمال التصرف ويكون العقد قابلاً للإبطال لمصلحة المستأجر القاصر (خاصة لما أصبح لا يجوز المنازعة في الأجرة طبقاً للمرسوم التشريعي (03/93) والقانون (05/07).

الحالة 02: إذا كانت الأجرة المدفوعة مقتطعة من ثمار العين المؤجرة، فالإيجار يعد عملاً من أعمال الإدارة ويكون صحيحاً إذا أبرم لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات.

¹ بمفهوم المخالفة يمكن للولي إبرام عقود لا تزيد على ثلاث سنوات، إلا إذا الإيجار تمتد مدته لأكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد أين يحتاج أيضاً لإذن القاضي.

² تنص المادة (83) من قانون الأسرة على أنه: "من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقاً للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء".

³ شعوة هلال، مرجع سابق، ص ص 47، 48.

ملاحظة: لكن المشرع لم يأخذ بهذا الرأي وعليه تطبق نص المواد (42) و(43) من القانون المدني، فبالنسبة للشخص غير مميز تعتبر تصرفاته باطلة بطلان مطلق، أما الشخص المميز فهو ناقص الأهلية وتكون تصرفاته قابلة للإبطال في الآجال المنصوص عليها بالمواد (101) و(102) من القانون المدني.

ثالثا: الوكالة في الإيجار

تنص المادة (573) من القانون المدني على: "أن الوكالة الواردة بألفاظ عامة والتي لا تخصص فيها حتى على نوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ أعمال الإدارة (وليس العقود الإدارية ترجمة خاطئة).

وتعتبر من أعمال الإدارة الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات..."

ويتضح من ذلك أن الوكيل بموجب وكالة عامة لا يمكنه إبرام عقد إيجار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ولا يمكنه أن يبرم عقود لمدة أكثر إلا إذا كانت بموجب وكالة خاصة طبقا للمادة (574) من القانون المدني.¹

رابعا: الوعد في الإيجار

الإيجار مثله مثل عقد البيع يمكن أن يكون محل وعد²، وقد يكون ملزم لجانبين أو لجانب واحد، ولصحة هذا الوعد يجب الاتفاق على المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه في المستقبل أي عقد الإيجار، فيجب الاتفاق على طبيعة العقد ومحلّه ومدته والمدة التي يجب خلالها إعلان الرغبة وشكل العقد، وبمجرد إبداء الرغبة ينقذ الإيجار ما لم يكن معلق على

¹ تنص المادة (574) من القانون المدني على أنه: "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة..."

² الوعد هو الاتفاق الذي يعد به كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع الوسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها، والشكلية متى اشترطت في العقد المستقبلي المراد إبرامه، وذلك طبقا لنص المادة (71) من القانون المدني.

شرط ومثالها دفع كفالة، وعلى خلاف الوعد في البيع يكتسب الموعد له بالإيجار حقا شخصيا قبل وبعد إبداء الرغبة ولا يمكن التنازل عنه إلا بالموافقة المكتوبة من المؤجر.

المبحث الثاني: المحل في الإيجار

المطلب الاول: العين المؤجرة

يشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجودا وقت العقد أو قابلا للوجود في المستقبل وأن يكون معينا أو قابلا للتعيين، وأن يكون مشروعا ومملوكا للمؤجر كأصل عام مع ورود بعض الحالات الخاصة، وذلك طبقا للقواعد العامة من خلال نص المواد من (92 إلى 95) من القانون المدني.¹

- إذا هلكت العين قبل إبرام الإيجار نفرق بين حالتين:

الحالة 01: إذا هلكت العين المؤجرة كلياً، قبل إبرام العقد فلا ينعقد لاستحالة المحل.

الحالة 02: إذا كان الهلاك جزئياً، قبل إبرام العقد فللمستأجر الخيار بين طلب إنقاص الأجرة بنسبة نقصان المنفعة أو الامتناع عن التعاقد.

- أما إذا هلكت العين بعد إبرام عقد الإيجار كذلك نفرق بين حالتين:

الحالة 01: إذا هلكت العين المؤجرة كلياً، يفسخ العقد بحكم القانون طبقاً للفقرة الأولى من المادة (481).

الحالة 02: إذا هلكت العين المؤجرة جزئياً، وأصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله، أو نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، فإنه يجوز لهذا الأخير إذا لم يقر المؤجر في الوقت المناسب برد العين

¹ يلاحظ أنه شاع القول أن محل الإيجار هو العين المؤجرة أو الشيء المؤجر، والأصح هو منفعة هذه العين أو هذا الشيء، غير أن معظم الفقه واضب على استعمال عبارة العين والشيء المؤجر، للتعبير عن محل الإيجار ما دام المقصود هو الحق في الانتفاع الذي يؤجره المؤجر للمستأجر على هذا الشيء أو العين، راجع شهوة هلال، مرجع سابق، ص 49.

المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ عقد الإيجار.

كما يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعيين حتى يتمكن المستأجر من معرفة مدى ملائمة العين للانتفاع الذي يقصده.

وحسب نص المادة الأولى من نموذج عقد الإيجار وكذا المادة (476) المعدلة بالقانون (05/07) يجب معاينة حالة الأمانة المؤجرة وتتم وجاهاً 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.

- الأصل أن الإيجار يصدر عن مالك العين المؤجرة أو بموجب وكالة اتفاقية أو قانونية أو قضائية لكن هناك حالات خاصة يجب التطرق إليها وتتعلق بصفة المؤجر:

الفرع الأول: الإيجار الصادر من مالك زالت ملكيته

بأثر رجعي للعين المؤجرة

وفي هذه الحالة المؤجر مالك للعين المؤجرة وقت إبرام الإيجار، ولكن بعد ذلك تزول ملكيته لأي سبب كان وينتج عنه بطلان أو فسخ العقد بأثر رجعي وبالتالي تزول التصرفات الصادرة عنه والمتعلقة بالعين، إعمالاً للأثر الرجعي للفسخ والبطلان.

لكن وبالرجوع للقواعد العامة من خلال نص المادة (2/207) وكذا رأي الفقه تبقى أعمال الإدارة الصادرة من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي قائمة ونافاذة.¹

¹ تنص المادة (207) الفقرة الثانية من القانون المدني على أنه: "...غير أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط".

ملاحظة: ترى الاستاذة "محمدي فريدة" أنه في هذه الحالة إذا كان الإيجار الصادر عن المالك الذي زالت ملكيته من أعمال الإدارة الحسنة يبقى نافذا لمصلحة المستأجر متى كان حسن النية ولا يجوز له بعد انتهاء مدة الإيجار التمسك بالحق في البقاء.¹

الفرع الثاني: الإيجار الصادر من مشتري

أو بائع العقار قبل الشهر

لا تنتقل ملكية العقار إلا بعد الشهر طبقا لنص المادة (793) مدني، وهنا نفرق بين حالتين:

الحالة 01: عقد الإيجار المبرم من قبل البائع قبل الشهر، يعتبر نافذ في مواجهة المشتري لأنه صادر عن المالك، ولا يكون للمشتري سوى المطالبة بالفسخ مع التعويض أو ضمان الاستحقاق الجزئي أو الكلي المنصوص عليه في عقد البيع طبقا للمادة (376) مدني.²

الحالة 02: يستطيع المشتري إبرام عقد إيجار ويسلم العين للمستأجر كما يستطيع المستأجر عن طريق دعوى غير مباشرة مطالبة البائع بالتسليم، وإذا كان المستأجر قد تسلم من المشتري العين فلا يستطيع البائع رفع دعوى باسترداد العين لأنه بمجرد البيع يكون البائع ملزم بعدم تعرضه الشخصي.

ملاحظة: إذا وقع النزاع حول العين بين مستأجر البائع ومستأجر المشتري فالأولوية لمستأجر البائع لأنه صادر من المالك.

- إذا كان هناك تراحم لمستأجرين من نفس المؤجر فإنه طبقا لنص المادة (485) فالأولوية لمن كان عقده سابقا في التاريخ، وإذا كانت في نفس التاريخ فالأولوية لمن حاز العين المؤجرة، ويجوز للمستأجر حسن النية والذي لم يستفد من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض.

¹ فريدة محمدي، مطبوعة جامعة الجزائر، كلية الحقوق، د.د.ن، د.م.ن، د.ت.ن، ص12.

² عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1990، ص 137، 138.

الفرع الثالث: الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنا حيازيا

للدائن المرتهن رهنا حيازيا حيازة العين المرهونة وإدارتها طبقا للفقرة الأولى من المادة (958) مدني وبالتالي فإن له الحق في تأجيره وهو ما نصت عليه المادة (967) مدني لكن الأمر يختلف بحسب ما إذا تم الاتفاق على الإيجار في عقد الرهن فهنا يجب ذكر ذلك في عقد الإيجار، أما إذا اتفقا على الإيجار بعد الرهن يجب أن يؤشر به في هامش القيد، ولا يكون هذا التأشير ضروريا إذا جدد الإيجار تجديداً ضمنياً.

ملاحظة: لا تزال المادة (967) تستعمل مصطلح التجديد الضمني رغم إلغاء المواد المتعلقة به ومن المفروض تعديل المادة لتتماشى وأحكام الإيجار ما بعد التعديل.

وما دام إيجار الدائن المرتهن رهنا حيازيا من أعمال الإدارة وبالتالي لا يجوز أن يتجاوز عقد الإيجار المبرم من قبله ثلاث سنوات، ويمكن ان يجدد الإيجار إذا كان الرهن لم ينقضي بعد.¹

الفرع الرابع: تأجير المال الشائع

يكون للمالك على الشيوع الحق في تأجير المال الشائع إذا كان مفرزا، ولكن الإشكال يطرح في حالة ما إذا كان المال الشائع غير مفرز، فمن له الحق في تأجيره وما حكمه؟

حسب نص المادة (715) من القانون المدني فإن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، وحسب نص المادة (716) يسري على الشركاء ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء فيما يخص أعمال الإدارة المعتادة، وإلا اللجوء للقضاء من أجل تعيين من يدير المال الشائع وعليه فإن المال الشائع يمكن أن يؤجر برأي أغلبية الشركاء أو من قبل النائب القانوني الاتفاقي أو القضائي (المدير الذي يتم تعيينه من قبل المحكمة) أو بموجب وكالة ضمنية كما لو أجز المال الشائع من قبل أحد الشركاء دون أن

¹ أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني، الهيئة العامة للكتاب، مصر، 2006، ص 71.

ينتقل معارضة من بقية الشركاء، لكن في جميع هذه الأحوال يجب أن لا تتجاوز مدة الايجار ثلاث سنوات طبقاً للمادة (573) مدني.¹

ملاحظة:

- يعتبر عقد الإيجار نافذا فيما بين المتعاقدين ولا يمكن لكلاهما المطالبة بفسخ العقد بسبب اعتراض الشركاء الآخرين إلا في حالة ما إذا لم يمكنه المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يمكن للمستأجر المطالبة بإبطال العقد بناء على قواعد الغلط.
- إذا وقعت العين المؤجرة من نصيب المؤجر بعد قسمة المال الشائع يبقى عقد الايجار ساري المفعول، أما إذا لم يقع من نصيبه فينتهي بانتهاء مدة الثلاث سنوات ولو كانت وكالة ضمنية طبقاً لنص المادة (3/716).

الفرع الخامس: إيجار ملك الغير

يعتبر إيجار ملك الغير صحيحاً متى استطاع المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ذلك لأن الايجار قائم مادام لم يخل المؤجر بالتزاماته.²

لكن هذا العقد يعتبر غير نافذ في حق المالك للعين المؤجرة ما لم يقر به، وللمالك أن يؤجره لمستأجر آخر وتكون لهذا الأخير الأولوية، في هذه الحالة يكون للمستأجر الأول الرجوع على مؤجر ملك الغير لمطالبته بالفسخ والتعويض أو بدعوى الضمان أو إبطال العقد استناداً لعيب الغلط .

¹ عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 60.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السادس، المجلد الأول، الايجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 94.

الفرع السادس: الإيجار الصادر من المنتفع

لصاحب الانتفاع الحق في تأجير العين التي تقرر له عليها حق الانتفاع، ويكون هذا العقد ملزم للمنتفع دون مالك الرقبة، بدليل أن هذا العقد ينتهي بقوة القانون بانتهاء أو انقضاء الانتفاع طبقاً لنص المادة (469)، أما إذا كانت مدة حق الانتفاع غير محددة فإنه وطبقاً لنص المادة (852) ينتهي بوفاء المنتفع.¹

لكن الإشكال الذي يطرح حول المحصول الذي لم يجنيه بعد المستأجر وانتهى الإيجار بانتهاء الانتفاع وطبقاً للمادة (469) الملغاة فكان المستأجر يمنح أجلاً لنقل محصول السنة، لكن بعد إلغاء هذه المادة لم يبين المشرع موقفه وبالرجوع للقواعد العامة نطبق قواعد الإثراء بلا سبب التي يرجع بها المستأجر على مالك الرقبة.

ملاحظة: المزروعات المنصوص عليها في المادة (852) تتعلق بالمنتفع أو ورثته والذين منحهم أجلاً لجني المحصول مقابل دفع بدل الإيجار.

الفرع السابع: إيجار صاحب حق السكن

حسب نص المادة (469) مكرر لا يجوز لصاحب حق السكن الإيجار إلا إذا نص العقد المنشئ على ذلك، وينتهي هذا الإيجار بقوة القانون بانقضاء حق الاستعمال وحق السكن.

ملاحظة: المادة (856) تتعلق بالتنازل عن حق السكن بناء على شرط صحيح أو مبرر قوي ولا تتعلق بالإيجار.²

¹ سليمان مرقص، شرح عقد الإيجار، دار الكتب القانونية، د م ن، 1986، ص 76.

² تنص المادة (856) من القانون المدني على أنه: « لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي... » .

المطلب الثاني: بدل الإيجار

طبقاً لنص المادة (467) مدني فإن الانتفاع بالعين المؤجرة يكون مقابل بدل إيجار معلوم ويجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر وعليه يتضح وأن بدل الإيجار هو العنصر الثاني لركن المحل في عقد الإيجار بدونه لا ينعقد هذا الأخير.

الفرع الأول: شروط بدل الإيجار

يشترط في بدل الإيجار باعتباره ركن في عقد الإيجار، أن يكون محددًا وحقيقياً

أولاً: تحديد بدل الإيجار

يعرف بدل الإيجار بأنه العوض الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة، لذلك يجب على طرفي عقد الإيجار الاتفاق على تحديد بدل الإيجار لأنه ركن في العقد إذا تخلف كان العقد باطلاً.

والأصل أن يتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة أي أن تكون الأجرة مقدرة أو تكون قابلة للتقدير وهذا حسب نوع الأجرة¹:

- إذا كانت الأجرة نقداً، فيجب أن يحدد المبلغ الذي يدفع في فترات زمنية معينة.
- إذا كانت الأجرة شيئاً قيمياً، فيجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعين، وأن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود.
- إذا كانت الأجرة عملاً يقدمه المستأجر، كقيامه بإصلاحات أو تحسينات في العين المؤجرة فيجب تحديدها وأن يكون هذا العمل ممكناً وغير مستحيل استحالة مطلقة.

¹ العبارة التي استعملها المشرع الوطني في المادة (467) من القانون المدني (أو بتقديم أي عمل آخر) قد تتم إلى استبعاد أداء شيء آخر غير النقود، الأمر الذي يستدعي تعديل المادة، كما ورد في التشريعات العربية التي استعملت مصطلح (تقدمة أخرى)، ومثالها المادة (561) من القانون المدني المصري.

ملاحظة: يمكن للأطراف الاتفاق على أسس تحديد بدل الإيجار كأن يتفقا على أن تكون الأجرة محددة من قبل شخص ثالث يعينه، كما يمكن للطرفان الاتفاق على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل ويفترض في هذه الحالة أنه قد سبق تأجير العين لنفس الشخص أو شخص آخر، إذا يتضح وأن للطرفان تحديد قيمة بدل الإيجار أو الأسس التي يتحدد بها، ومن ثم ينعقد الإيجار صحيحا وقد اشترط المرسوم التشريعي (03/93) تحديد بدل الإيجار وإلا لا ينعقد الإيجار وهذا ما أكده المشرع في القانون (05/07) من خلال المادة (467) بعد التعديل.

ثانيا: يجب أن تكون الأجرة حقيقية

ومعيار الأجرة الحقيقية أن تكون هذه الأخيرة تتناسب والمنفعة التي يستفيد منها المستأجر من العين المؤجرة، وعليه الأمر يستدعي معرفة حكم كل من الأجرة التافهة والأجرة الصورية والأجرة البخسة.

1/ الأجرة التافهة:

وهي الأجرة التي لا تتناسب مطلقا مع المنفعة التي يتلقاها المستأجر، وهي بمثابة انعدام الأجرة وفي هذه الحالة يعتبر هذا الإيجار عقد عارية¹، مع الإشارة إلى عدم وجود معيار محدد للإيجار التافه وبالتالي يرجع تحديده للسلطة التقديرية للقاضي بعد المقارنة بين المنفعة المقدمة ومدى تناسبها مع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد.

2/ الأجرة الصورية:

وهي تلك الأجرة التي تذكر في العقد ولكن لا يدفعها المستأجر، وهي أيضا بمثابة انعدام الأجرة وحكمها حكم العارية المستورة في صورة إيجار إذا لم يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المذكور في العقد، وطبقا لنص المادة (198) مدني فكل من يتضرر من بدل

¹ سليمان مرقص، مرجع سابق، ص159.

الايجار السوري كدائن المؤجر أو الخلف الخاص إثبات الصورية بمختلف الطرق، كما يمكن متابعة المؤجر بالتهرب الضريبي ما دام عقد الايجار أصبح يتطلب التسجيل في مصلحة الضرائب.

3/ الأجرة البخسة:

وهي الأجرة التي تقل عن أجرة المثل بدرجة تتجاوز المألوف ولكن لا تصل الى درجة التفاهة، وهنا لا يطبق الغبن كما هو الأمر في عقد بيع العقارات، لكن يمكن للمؤجر الطعن فيه على أساس الاستغلال طبقاً لنص المادة (90) من القانون المدني إذا توفرت شروطه.

الفرع الثاني: بدل الإيجار قبل تعديل 2007

قبل صدور المرسوم التشريعي (03/93) وتعديل 2007 لم يشترط تحديد بدل الايجار¹، لذلك كانت تطبق أحكام تحديده والمنازعة فيه على العقود المبرمة في ظله وتلك التي تم تجديدها بعد صدور المرسوم (03/93) إلى حين مرور 10 سنوات من نفاذ القانون (05/07).

ما يلاحظ أن المرسوم التشريعي (03/93) قد كرس مبدأ حرية التعاقد، وللأطراف مطلق الحرية في تحديد بدل الإيجار وبالتالي إذا تم الاتفاق عليه فلا يمكن المنازعة فيه.

وطبقاً لنص المادة (3/3) من نموذج عقد الايجار المحدد بالمرسوم رقم (69/94)² فقد أعطى المشرع للمتعاقدين مطلق الحرية في تحديد شروط مراجعة بدل الايجار، لكن هذا الوضع ينعكس سلباً على المستأجر، ويجعل المؤجر في مركز أقوى يفرضه شروط مرهقة لمراجعة بدل الايجار التي قد لا يستطيع المستأجر تحملها مما يعرض العقد للفسخ طبقاً

¹ ذلك ان المادة (467) ما قبل التعديل كانت تنص على أنه: «ينعقد الايجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر» وبالتالي لم يشترط آنذاك تحديد بدل الايجار كركن في عقد الايجار.

² نصت المادة (03) الفقرة الثالثة من المرسوم رقم (69/94) على: «...تعيين شروط مراجعة الايجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر» .

للمادة (09) من نموذج عقد الايجار بحيث يكفي عدم دفع شهر من الايجار كسبب من أسباب فسخ عقد الايجار.¹

المطلب الثالث: المدة

لم يشترط المشرع في القانون المدني تحديد المدة إلا بعد صدور المرسوم التشريعي (03/93) وكذا التعديل بموجب القانون (05/07).

الفرع الاول: المدة المحددة

حسب نص المادة (467) بعد التعديل بموجب القانون (05/07) والمادة (02) من نموذج عقد الايجار فإن تحديد المدة أصبح ركن من أركان العقد وبالتالي إذا انتفى هذا الركن أو لم يتفق عليه الأطراف أو اتفقوا على إيجار مؤبد اعتبر العقد باطلا² وينقضاء المدة المتفق عليها في العقد ينتهي الايجار دون الحاجة للتنبيه بالإخلاء طبقا لنص المادة (469) مكرر (01) من القانون المدني.

الفرع الثاني: المدة قبل صدور القانون (05/07)

وفي المرحلة الانتقالية

ونعني بها عقود الايجار المبرمة قبل تعديل القانون المدني وتلك التي أبرمت قبل صدور المرسوم التشريعي (03/93) ووجدت بعد صدوره والسارية خلال الفترة الانتقالية طبقا للمادة (1/507) من القانون (05/07)، وفيها الأمر يتعلق بعقود الإيجار غير المحددة المدة التي لا تنتهي الا بموجب تنبيه بالإخلاء.

¹ جميلة دوار، مرجع سابق، ص 43، 44.

² يرى جانب من الفقه المصري أن الحد الأقصى للإيجار في القانون المدني المصري هو ستين (60) سنة قياسا على توقيت عقد الحكر، ولقد حددها القانون الفرنسي بتسعة وتسعين (99) سنة، راجع في ذلك محمد حسين منصور، أحكام الايجار، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، 2006، ص 76. كذلك عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 152.

أولاً: العقود غير المحددة المدة وتجديد الإيجار

ونكون أمام عقد إيجار غير محدد المدة طبقاً للمادة (474) الملغاة إذا تم إبرام العقد دون الاتفاق على مدة أو أبرم لمدة غير محددة أو تعذر إثبات المدة.

ونظراً لعدم اشتراط الشكلية قبل صدور المرسوم التشريعي (03/93) فقد يكون تجديد الإيجار صريحاً كما قد يكون ضمناً، والأمر يستدعي التطرق الى العقود التي جددت بعد صدور المرسوم التشريعي (03/93).

حسب الفقرة الثانية من المادة (20) من المرسوم (03/93) فإن العقود التي أبرمت في ظل القانون المدني، وتجددت بعد صدور المرسوم (03/93) تبقى خاضعة للتشريع السابق المطبق على هذه العقود أي القانون المدني قبل التعديل.

ملاحظة: ترى الاستاذة محمدي فريدة أن المادة (20) قد جانبت الصواب ذلك لأن تجديد عقد الإيجار يعني أننا أمام عقد إيجار جديد بإيجاب وقبول جديدين ومن ثم المفروض أن يطبق عليهما المرسوم (03/93).

وتداركاً للموقف وحلاً للإشكال السالف الذكر فقد ألغى المشرع الوطني أحكام المادة (20) من المرسوم التشريعي (03/93) التي ظل العمل بها خلال الفترة الانتقالية (10 سنوات) والتي انتهت وبالتالي لا مجال الآن للحديث عن العقود غير المحددة المدة والتجديد الضمني.

ثانياً: الحق في البقاء بالعين المؤجرة

الحق في البقاء هو امتداد لعقد إيجار سابق وصحيح بنفس شروطه، قرره المشرع لأشخاص معينين بنصوص قانونية فرضها النظام العام الاجتماعي لحماية للمستأجر، ولا يمكن للأطراف الاتفاق على خلافه وإلا كان الشرط باطلاً طبقاً لنص المادة (523) مدني الملغاة.

لكن بعد صدور المرسوم التشريعي (03/93) فإن هذا الأخير قد نص على عدم تطبيق أحكام الحق في البقاء بالنسبة للعقود المبرمة بعد صدوره وسار تعديل 2007 على نفس الدرب بإلغائه هذه المواد، أما العقود المبرمة ما قبل صدور هذين القانونين فإن الحق في البقاء يسري على هذه الإجراءات.¹

أجاز القانون (05/07) للأشخاص الطبيعيين البالغين سن 60 عاما البقاء في الأمكنة إذا بلغوا هذا السن عند نشر هذا القانون، ويبقون يتمتعون بهذا الحق الى حين وفاتهم ولا ينتقل هذا الحق إلى ورثتهم وهذا طبقا للمادة (507) مكرر من القانون (05/07).

وعلى الرغم من أن المشرع الوطني بموجب القانون (05/07) قد ألغى أحكام حق البقاء وأورد الاستثناء السالف الذكر، إلا أنه أغفل الحالات التي لا يجوز فيها التمسك بالحق في البقاء، والتي في رأينا كان على المشرع الإبقاء عليها لخلق توازن بين مراكز طرفي عقد الايجار، وهذه الحالات هي:

أ- الحالات التي ترجع الى طبيعة العين المؤجرة:

- الأماكن المحضرة (وهي الأماكن التي صدر بشأنها قرار بهدمها أو ترميمها، لكن إذا كان هذا الحضر مؤقتا كان للمستأجر الحق في الرجوع بعد الترميم).

-الأماكن التي انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة.

- الأماكن التي حصل مالكاها على رخصة لهدمها (وفي هذه الحالة على المالك أن يخطر الشاغل بذلك في مهلة 06 أشهر وأن يمنحه محلا صالحا للسكن في نفس البلدة،

¹ هذا مع مراعاة ما جاء في نصوص خاصة من بينها المرسوم التنفيذي رقم (43/98) المحدد لشروط نقل الإجراءات للسكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والذي نص على الحق في البقاء إلى غاية إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم (310/16) المؤرخ في 2016/11/30 المعدل والمتمم بموجب المرسوم (01/18) المؤرخ في 2018/01/04 ، ج ر عدد 01 لسنة 2018.

وعلى المالك أن يشرع في الأعمال خلال 03 أشهر من خروج الشاغل وهذا طبقاً لنص المادة (518) الملغاة).

ملاحظة: في الحالتين السابقتين ينتقل حق الشاغلين في البقاء الى البنايات التي بنيت أو جددت وهذا طبقاً لنص المادة (520) مدني الملغاة.

- الأماكن الخالية والملحقة بالعين المؤجرة (ويقصد بها الساحات والبساتين، فيستطيع المالك أن يبني عليها سكنات جديدة شرط عدم استحالة انتفاع الشاغل بالسكن، مع إمكانية إعادة تقدير الأجرة بعد القيام بهذه البناءات).

ب- حالات يكون فيها للمالك حق استعادة العين المؤجرة:

ونكون أمام الحالات التالية:

الحالة الأولى: حق المالك في استرجاع العين المؤجرة مقابل توفير سكن للشاغل.

حسب نص المادة (526) الملغاة فإن حق استرجاع العين المؤجرة مخول لمالك السكن أو زوجته أو فروعه أو أصوله ولا يجوز استعمال هذا الحق من المنتفع أو المستأجر الأصلي، هذا مع وجوب توفر شروط هي:

- أن يكون المالك أو زوجه أو فروعه أو أصوله بحاجة إلى السكن أو لاستعمال المحل لأغراض مهنية.

- أن يعرض المالك على الشاغل محلاً صالحاً للسكن على أن يكون في نفس المدينة وأن يتناسب ومقدرة شاغل السكن المادية.

- يجب على المؤجر إعلام الشاغل برغبته في الاسترجاع وفي حالة الرفض يتم عرض النزاع على المحكمة وذلك بانتداب خبير يتأكد من الشروط السالفة الذكر خلال 15 يوماً من تعيينه وهذا طبقاً لنص المادة (528) مدني الملغاة.

الحالة الثانية: حق المالك في استرجاع العين المؤجرة دون إسكان الشاغل

وحسب نص المادة (529) مدني الملغاة يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- يجب أن لا يكون للمالك سكن يفي بحاجته.
- يجب أن يكون المالك قد اكتسب الملكية بتاريخ ثابت لمدة عشر سنوات قبل استعمال حق الاسترجاع وهذا إذا اكتسب العين عن طريق الشراء بعوض، أما إذا كان بدون عوض فلا يطبق هذا الشرط، لكن يمكن تقصير هذه المدة من قبل القضاء إلى أربع سنوات إذا أثبت المشتري للعقار أن الغرض هو السكن وتلبية حاجات مشروعة وهذا طبقاً لنص المادة (530) مدني الملغاة.
- يجب على المالك إخطار الشاغل بنيته في الاسترجاع، ذلك خلال ستة أشهر قبل تاريخ الاسترجاع على أن يتضمن الإخطار تحت طائلة البطلان البيانات التالية:
 - الإشارة الى أن الحق في الاسترجاع يمارس بمقتضى المادة (531) مدني الملغاة
 - تحديد تاريخ اكتساب الملكية
 - اسم وعنوان المالك
 - عدد الغرف التي يسكنها
 - موقعها.

الحالة الثالثة: حالات الاسترجاع التي ترجع الى اشتراطات في العقد

لا يمارس حق البقاء على المالك أو المستأجر الاصيلي الذي تحتم عليه التخلي بصفة مؤقتة عن عقاره وأجره للغير، وهذا بموجب اتفاق في العقد مع المستأجر أو المستأجر الفرعي على أن يكون هذا الشرط مدرج في العقد ووافق عليه المستأجر الاصيلي أو الفرعي طبقاً للمادة (537) مدني الملغاة.

الحالة الرابعة: حالات تعدد المحلات السكنية

في حالة تعدد المحلات السكنية المستأجرة يجوز للمالك استعمال حق الاسترجاع على أي منها لكن بشرط أن يمارس حقه على المكان المشغول بأقل عدد من الأشخاص وفي حالة تساوي عددهم يمارس في مواجهة أقل مستأجر أقدمية وهذا طبقاً للمادة (536) مدني الملغاة.

المبحث الثالث: الشكلية في عقد الإيجار

المطلب الأول: الشكلية في عقود الإيجار المبرمة ما قبل التعديل

لم يكن المشرع يشترط الشكلية كركن في عقد الإيجار، وبالتالي فإن الإيجار الشفوي صحيح، لكن وبموجب المرسوم (03/93) ولا سيما نص المادة (21) منه اشترط كتابة عقد الإيجار طبقاً لنموذج عن طريق التنظيم.

الفرع الأول: الكتابة التي اشترطها المرسوم (03/93)

لم ينص المرسوم (03/93) على نوع الكتابة في عقود الإيجار وهذا يعني أنه قد تكون رسمية، وقد تكون عرفية بشرط اتباع نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي (69/94).

الفرع الثاني: جزاء تخلف الكتابة

حسب نص المادة (21) من المرسوم (03/93) فإن المشرع لم ينص على بطلان عقد الإيجار غير المكتوب، إنما اعتبرها مخالفة يعاقب عليها المؤجر، ويكون في هذه الحالة

لشاغل الأمكنة الحق في الإيجار لمدة سنة متى كان بحوزته أي وصل كان (وبعني به وصل الإيجار).¹

المطلب الثاني: الشكلية في عقود الإيجار

المبرمة ما بعد تعديل 2007

نص المشرع بعد صدور القانون (05/07) على الكتابة بموجب نص المادة (467 مكرر) ولم يشترط الكتابة الرسمية فقد تكون عرفية، على أن يكون للإيجار تاريخ ثابت طبقا لنص المادة (328) من القانون المدني كما رتب المشرع على تخلف ركن الشكلية بطلان العقد.

المطلب الثالث: إثبات عقد الإيجار

الفرع الأول: إثبات عقد الإيجار بعد نفاذ القانون (05/07)

حسب نص المادة (467 مكرر) فإن الإيجار ينعقد كتابة ويكون له تاريخ وإلا كان باطلا، وعليه فإن إثبات علاقة الإيجار وما يترتب عليها كتصرف قانوني لا يكون إلا بورقة مكتوبة، لكن إثبات الإيجار كواقعة للإثبات للرجوع مثلا بقواعد الفضالة أو الدفع غير المستحق أو الإثراء فيمكن إثبات ذلك بمختلف الطرق.

الفرع الثاني: الإثبات بالكتابة

والأدلة المكتوبة أنواع هي:

1- الورقة الرسمية: وهو محرر يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن، ويعتبر ما ورد في هذه الورقة

¹ يلاحظ أن الكتابة هنا ليست للانعقاد ولا حتى للإثبات، وإنما هي عقوبة للمؤجر الذي يتهرب من دفع ضريبة تسجيل العقد بعدم كتابته، راجع في ذلك حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة (عقد الإيجار- ملاحظات تطبيقية حول العقود التوثيقية- نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 49 و 111.

دليلاً قاطعاً ما لم يطعن فيها بالتزوير طبقاً لنص المادة (324 مكرر 5) من القانون المدني.

2- الورقة العرفية: وهي ورقة يحررها الأفراد دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي، ويتم توقيعها من الأطراف أو من ينوبهم، وعلى عكس الورقة الرسمية فإن الورقة العرفية ليست لها حجية قاطعة إذ يستطيع موقعها إنكار ما تضمنته أو ينفي توقيعها، لكن إذا أقر موقعها بما تضمنته أصبحت له حجية الورقة الرسمية وليس للورقة العرفية حجية على الغير إلا منذ أن يكون لها تاريخ ثابت.¹

مع الإشارة إلى أن الإيجار الذي تبرمه الدولة ولا سيما السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري لا تثبت إلا بموجب إيجار مكتوب وفقاً للنموذج المنصوص عليه بالمادة (02) من المرسوم (147/76) المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر بمحل معد للسكن والتابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

المطلب الرابع: نفاذ عقد الإيجار

حسب نص المادة (11) من نموذج عقد الإيجار فإنه يشترط تسجيل عقد الإيجار حتى يكون له تاريخ ثابت وبالتالي يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير طبقاً لنص المادة (328) مدني، كما نصت المادة (17) من الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

¹ نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه: « لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط وإمضاء... »

وتأسيس السجل العقاري¹ على شهر عقود الإيجار التي مدتها 12 سنة للاحتجاج بها في مواجهة الغير أو فيما بين المتعاقدين.

الفرع الأول: الاحتجاج في مواجهة الغير

بعقود الإيجار الثابتة التاريخ

إن تاريخ التصرف في العقد العرفي غير نافذ في مواجهة الغير ما لم يكن ثابتاً، ولا يعتبر الخلف العام من الغير ويحتج عليه بالورقة العرفية ما لم يثبتوا أن هذا التصرف قد صدر منه في مرض الموت.

ويقصد بالغير كل من له حق يتعلق بمنفعة العين المؤجرة، وتقديم تاريخ العقد العرفي من شأنه أن يلحق بهم ضرراً ومن بينهم (الدائن المرتهن حيازياً أو رسمياً والدائن الحاجز والخلف الخاص).

أولاً/ نفاذ الإيجار في مواجهة الدائن المرتهن رهناً حيازياً:

للدائن المرتهن رهناً حيازياً الحق في إدارة العقار المرهون وذلك طبقاً لنص المادة (958) من القانون المدني، ولا يمكن للمستأجر الاحتجاج بعقد إيجار العقار المرهون في مواجهة الدائن المرتهن رهناً حيازياً إلا إذا كان العقد ثابت التاريخ قبل نشوء الرهن الحيازي.²

ثانياً/ نفاذ الإيجار في مواجهة الدائن المرتهن رهناً رسمياً الذي سجل التنبيه بنزع الملكية:

على عكس الدائن المرتهن رهناً حيازياً، فإن الدائن المرتهن رهناً رسمياً ليس له استغلال العقار المرهون، ولكن يصبح له الحق في ثماره ابتداءً من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية طبقاً لنص المادة (888) مدني، ولا يحتج عليه بالتصرفات المضرة به الصادرة من المدين

¹ الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1975.

² محمد حسين منصور أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2006، ص98.

من يوم تسجيل التنبيه بنزع الملكية، بما فيها الإيجار الا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية طبقا لنص المادة (896) مدني.

ويتضح من نص المادة (896) وأن الإيجارات الثابتة التاريخ قبل قيد أو تسجيل تنبيه نزع الملكية والتي لا تزيد مدته عن 09 سنوات يكون نافذا في مواجهة الدائن المرتهن رهنا رسميا ما لم يثبت غش المدين المحجوز عليه أو المستأجر، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار طبقا لنص المادة (731) من قانون الاجراءات المدنية والادارية.¹

ثالثا: نفاذ الإيجار في مواجهة الدائن الحاجز

ونقصد بهم الدائنون العاديون، بمجرد تسجيلهم للحجز يصبح له حقا على المال المحجوز عليه، وبالتالي تعتبر الإيجارات الثابتة التاريخ نافذة في مواجهتهم إذا تمت قبل التسجيل ما لم يثبت غش المدين أو المستأجر طبقا لنص المادة (731) من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

ملاحظة: يجوز للمدين المحجوز عليه، أن يطلب استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية، إذا كان ذلك يزيد في إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز وذلك طبقا لنص المادة (731) من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

رابعا: نفاذ عقد الإيجار في مواجهة الخلف الخاص

تنص المادة (469 مكرر 03) من القانون المدني على أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا إلى شخص آخر فيكون عقد الإيجار نافذا في حق هذا الشخص.

¹ نصت المادة 731 من ق إ م و إ على أنه: «تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار ... »

ولكي يكون حق المشتري نافذا في مواجهة المستأجر يجب شهر عقد البيع إذ الملكية العقارية لا تنتقل إلا بعد الشهر.

رأي الاستاذة محمدي فريدة: من المفروض عدم اشتراط الشهر لثبوت حق المشتري في عدم نفاذ الإيجار إلا إذا كان هذا الأخير بدوره مشهر، ذلك لأن بيع العقار يشترط فيه الرسمية والعقد الرسمي حجة قاطعة ما لم يثبت تزويره، وبالتالي له تاريخ ثابت.

الفرع الثاني: شهر عقد الإيجار كشرط للاحتجاج به

نصت المادة (17) من الأمر (74/75) على وجوب شهر عقود الإيجار التي مدتها تساوي أو تفوق 12 سنة وإلا لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير، كما نصت المادة (896) مدني على وجوب شهر عقود الإيجار التي تزيد مدتها على 09 سنوات لكي تكون حجة في مواجهة الدائن المرتهن.

وفي هذا الشأن فإن الرأي الراجح¹، لا يشترط حسن النية للتمسك بشهر العقود التي مدتها 12 سنة حتى تكون نافذة في مواجهتهم، أي وإن كان الغير يعلم وقت نشوء حقه بوجود إيجار يساوي أو تزيد مدته عن 12 سنة، فلا يمنع ذلك من عدم نفاذه في حقه إذا كان عقد الإيجار غير مشهر، وعليه فإن الغير يستطيع التمسك بعدم شهر الإيجار حتى لو كان سيء النية، وذلك لأن المشرع أراد أن يضيفي على الشهر العقاري أهمية كبيرة وحجية مطلقة بغض النظر عن حسن أو سوء نية الغير.²

¹ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1996، ص156.

² محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص99.

الفصل الثالث: آثار عقد الإيجار

ومن خلاله نتطرق إلى التزامات كل من المؤجر و المستأجر

المبحث الأول: التزامات المؤجر

متى أبرم عقد الإيجار صحيحا، يترتب كأثر للالتزامات على عاتق المؤجر، أولها تسليم العين المؤجرة للمستأجر وضمانه التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، وأخيرا الالتزام بصيانة العين المؤجرة.

المطلب الأول: التزام المؤجرة بتسليم العين المؤجرة للمستأجر

طبقا لنص المادة (467) مدني فإن الإيجار يترتب أثرا مهما بدونه ينتفي العقد وهو تمكين المؤجر المستأجر من العين المؤجرة للانتفاع بها ولا يتم ذلك إلا عن طريق التسليم.

الفرع الأول: مفهوم التسليم

التسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق،¹ وحسب نص المادة (478) مدني تطبق أحكام تسليم العين المباعة على الالتزام بتسليم العين المؤجرة، وعليه وطبقا لنص المادة (367) مدني فإن المؤجر يكون قد نفذ التزامه بالتسليم إذا وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر وأخطره بذلك حتى ولو لم يتسلمها المستأجر تسليما ماديا، ما دام المؤجر قد مكنه من التسلم، وقد يكون التسليم رمزيا وذلك بأن يسلم المؤجر للمستأجر مفاتيح العين المؤجرة، كما قد يكون التسليم حكما ومثاله إذا كان المستأجر هو المالك السابق أو مستعير للعين المؤجرة ثم استأجرها وهي تحت حيازته.² وحسب نص المادة (476) مدني يمكن أن يتم التسليم بموجب محضر أو

¹ يختلف تحديد ما يلتزم المؤجر بتسليمه باختلاف طبيعة العين المؤجرة (عقار، منقول، شيء معين بذاته، شيء معين بنوعه) راجع في ذلك جميلة دوار، مرجع سابق، ص 54.

² عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 195.

بيان وصفي للعين المؤجرة، وإلا يعتبر المستأجر أنه قد تسلمها في حالة حسنة وهي قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس.

الفرع الثاني: ما يشمل التسليم

حسب نص المادة (476) مدني فإن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة وفقا لاتفاق الأطراف أي بالمقدار المتفق عليه، وكذا ملحقاتها على أن تسلم العين في حالة صالحة للانتفاع بها.

أولاً: مقدار العين المؤجرة الواجب تسليمه

يجب أن يتم التسليم بالمقدار المتفق عليه، ويختلف هذا المقدار بحسب اختلاف العين المؤجرة، فقد يكون مساحة معينة إذا كان محل الإيجار أرض فلاحية أو عدد معين من الغرف إذا كانت العين المؤجرة سكناً، وإذا وجد بالعين المؤجرة نقص فإنه وطبقاً لنص المادة (365) مدني للمستأجر المطالبة بإنقاص بدل الإيجار أو الفسخ مع التعويض، وتتقدم هذه الدعوى طبقاً لنص المادة (366) مدني بمرور سنة من يوم التسليم الفعلي للعين المؤجرة.

ثانياً: تسليم ملحقات العين المؤجرة

حسب نص المادة (478) مدني يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، وبالتالي فإن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها (وهي أشياء ليست من أصل الشيء، فهي مستقلة عنه ولكنها أعدت لتكون تابعة له).¹

وقد تحدد الملحقات حسب طبيعة العين (كالسكن الذي يقتضي أن يشمل على أجهزة تدفئة والماء والكهرباء)، أو تحدد بالاتفاق (كالاتفاق على أن المرآب من ملحقات العين).

¹ محمد حسين منصور أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2006، ص98.

وفي حالة عدم تسليمها فحكمها حكم عدم تسليم العين المؤجرة، وللمستأجر في هذه الحالة طلب الإنقاص من الأجرة أو طلب الفسخ مع التعويض، ويمكن للقاضي رفض طلب الفسخ إذا كانت الملحقات لا تنقص بقدر كبير من الانتفاع بالعين المؤجرة.

ثالثاً: تسليم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال

تقع على عاتق المؤجر التزام بتمكين المستأجر من العين المؤجرة للانتفاع بها، ولا يتحقق ذلك إلا إذا كانت العين عند التسليم صالحة للاستعمال، لذلك على المؤجر قبل التسليم القيام بجميع الترميمات حتى التأجير التي يتحملها المستأجر بعد التسليم طبقاً لنص المادة (477) مدني.

الفرع الثالث: زمان ومكان التسليم

حسب نص المادة (478) مدني تطبق أحكام تسليم المبيع على تسليم العين المؤجرة وعلى الأخص الأحكام المتعلقة بزمان ومكان التسليم.

أولاً: زمان التسليم

يتم التسليم في الوقت المتفق عليه من قبل المتعاقدين، وإذا لم يوجد اتفاق ونص يقضي بذلك، فيتم التسليم فور ترتب الالتزام نهائياً في ذمة المدين أي دفع الأجرة طبقاً لنص المادة (281) مدني.

بمعنى أن التسليم يتم فور إنشاء عقد الإيجار، ما لم يتفق الاطراف على ميعاد معين، أو كان هناك عرف يقضي بتسليمه في ميعاد معين، أو اقتضت طبيعة العين المؤجرة شيء من الوقت في تسليمه أو أن يمهل القاضي المؤجر أجلاً لتسليم المبيع.¹

¹ المشرع الوطني عند تعديله لأحكام عقد الإيجار بموجب القانون رقم (05/07) أسقط النص على الملحقات في المادتين (476) و (478)، وحسب رأي الاستاذ "هلال شعوة" فإن المشرع أراد أن يتجنب تكرار النص على الملحقات طالما أحال

ثانيا: مكان التسليم

تطبق القواعد العامة المنصوص عليها بالمادة (282) مدني، ما لم يتفق الاطراف على مكان معين ويختلف بحسب اختلاف العين المؤجرة:

- إذا كانت العين المؤجرة شيء معين بالذات، فالعبرة في التسليم بالمكان المتفق عليه، وإلا فيسلم في المكان الذي كان موجود فيه وقت إبرام العقد أو المكان الذي ذكر في العقد أنه موجود فيه.
- إذا كانت العين المؤجرة شيء معين بنوعه، يتم إعمال الاتفاق حول مكان التسليم، وفي حالة عدم وجود اتفاق يسلم طبقا لنص المادة (282) في موطن المؤجر أو مركزه الرئيسي إذا كان شخص معنوي.

الفرع الرابع: جزاء الاخلال بالالتزام بالتسليم

أولا: الجزاء في حالة عدم التسليم

الحالة 01: في حالة هلاك المبيع نتيجة قوة قاهرة، يصبح التزام المؤجر مستحيلا فيفسخ عقد الايجار ولا يمكن للمؤجر المطالبة ببديل الايجار ولا يستطيع المستأجر المطالبة بالتعويض.

الحالة 02: إذا كان هلاك المبيع بسبب المؤجر، فيفسخ العقد مع إمكانية مطالبة المؤجر بالتعويض إذا كان الهلاك كلي وإذا كان هلاكا جزئيا يطالب بإنقاص بدل الايجار والتعويض.

مسألة تنظيم موضوع تسليم العين المؤجرة الى النصوص المنظمة لتسليم المبيع، راجع في ذلك هلال شعوة ، مرجع سابق، ص94.

الحالة 03: إذا كان عدم التسليم راجع لرفض المؤجر تنفيذ التزامه، فللمستأجر الحق في مطالبته بالتنفيذ العيني كما يستطيع المطالبة بالفسخ مع التعويض طبقاً لنص المادة (119) مدني.

ثانياً: جزاء التسليم المعيب

في حالة تأخر المؤجر عن التسليم أو قام بتسليم جزئي أو سلم العين دون ملحقاتها أو سلمها في حالة غير صالحة للانتفاع، ففي كل هذه الاحوال يكون للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني، وفي حالة عدم التنفيذ يمكنه المطالبة بالفسخ أو إنقاص الأجرة¹، وله في جميع الحالات المطالبة بالتعويض إذا كان سبب التسليم المعيب يرجع للمؤجر طبقاً لنص المادة (3/182) مدني.

ملاحظة: يمكن للقاضي رفض طلب المستأجر لفسخ العقد إذا تبين له أن ما لم يفى به المؤجر قليل الأهمية بالنسبة لما نفذ.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان التعرض و الاستحقاق

بمجرد إبرام عقد الايجار يترتب على المؤجر التزام مزدوج يتمثل في عدم تعرضه الشخصي للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وضمان عدم التعرض القانوني الصادر من الغير.

الفرع الاول: ضمان التعرض الشخصي

أولاً: مفهومه

يمنع على المؤجر التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض قانوني أو مادي.²

¹ أنظر المادة (477) من القانون المدني.

² عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الايجار، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص251.

يتمثل التعرض القانوني في ادعاء المؤجر حق يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع، مثاله إذا أجز ملك غيره وأصبح ملكا له فيما بعد، فلا يمكنه مطالبة المستأجر، بإخلاء العين، كما لا يمكنه التصرف في العين بما يتعارض مع حق المستأجر كتأجير العين لشخص آخر لنفس المدة أو لمدة متداخلة مع مدة سريان عقد المستأجر.

كما يمنع على المؤجر التعرض ماديا للمستأجر في الانتفاع بالعين، كدخوله العين المؤجرة بدون إذن من المستأجر، كما لا يمكن للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير اذا كان من شأن ذلك تعطيل أو الانقاص من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة طبقا لنص المادة (483) مدني.

ملاحظة: قيام المؤجر بالأعمال الضرورية التي تفرضها عليه صيانة العين المؤجرة لا يعتبر تعرض حتى ولو تم خلال مدة الايجار.

ثانيا: شروط ضمان التعرض الشخصي

1/ أن يكون التعرض فعليا.¹

2/ يجب أن يحول التعرض دون الانتفاع بالعين المؤجرة

3/ أن يكون التعرض غير مشروع (ذلك قيام المؤجر بالترميمات الضرورية لا يعد تعرضا طبقا لنص المادة (482) مدني).²

4/ يجب أن يقع التعرض أثناء مدة الايجار.³

¹ راجع في ذلك، سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 87.

² عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 216.

³ منصور مصطفى منصور، مذكرات في القانون المدني، دار المعارف، مصر، 1990، ص 465.

ثالثاً: جزاء ثبوت التعرض الشخصي

في حالة ثبوت تعرض المؤجر الشخصي للمستأجر فلهذا الاخير مطالبته بالتنفيذ العيني وذلك بإزالة التعرض وفي حالة حرمانه الكلي من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الحرمان الجزئي فله الحق في المطالبة بالفسخ وللقاضي السلطة التقديرية عند الفصل في طلب الفسخ.

كما للمستأجر المطالبة بإنقاص الاجرة بقدر النقص الذي أصاب الانتفاع بالعين المؤجرة.

وفي جميع هذه الحالات أي سواء تمسك بالتنفيذ العيني أو انقاص الاجرة أو الفسخ المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر جراء تعرض المؤجر، ولا ينظر في هذه الحالة إلى حسن أو سوء نية المؤجر لأن التزامه متعلق بتحقيق نتيجة.

الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير

يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير متى حال دون انتفاع المستأجر من العين المؤجرة، وعليه السؤال المطروح ماذا يقصد بالغير؟ وما هو نوع التعرض الذي يضمنه المؤجر؟

أولاً: مفهوم الغير

الغير هو كل شخص له مصلحة تتعارض مع حق المستأجر، ولا يعتبر من الغير المؤجر وخلفه العام أو الأشخاص التابعين له، أو الأشخاص المسؤول عن أعمالهم، وبالنسبة لأتباع المؤجر يكون هذا الأخير مسؤول عن أعمالهم متى صدرت أثناء تأديتها لحساب المؤجر أو بمناسبةها.¹

¹ عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 297.

ثانياً: نوع التعرض الذي يضمنه المؤجر

1/ التعرض المادي الصادر من الغير:

لا يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير على المستأجر، وفي هذه الحالة على هذا الأخير دفع التعرض عن طريق دعاوى الحيازة (دعوى منع التعرض للحيازة ودعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى استرداد الحيازة) وهذا طبقاً للفقرة الأولى من المادة (487) مدني.¹

لكن إذا كان هذا التعرض قد بلغ قدر معين إلى حد حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز لهذا الأخير طلب فسخ الايجار أو طلب انقاص الأجرة طبقاً لنص المادة (2/487) مدني، وهذا قبل التعديل لكن بعد صدور القانون (05/07) ألغى المشرع هذه الفقرة.

2/ التعرض القانوني الصادر من الغير:

ويتمثل هذا التعرض في ادعاء الغير حق على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، وقد يكون ذلك عن طريق دعوى أو عمل مادي يستند فيه الى حق يدعيه تلقاه من المؤجر ذاته طبقاً للفقرة الثانية من المادة (483) مدني.

يجب على المستأجر إخطار المؤجر بكل تعرض فعلي اثناء مدة الايجار ومطالبته بالضمان طبقاً للفقرة الأولى من المادة (484) مدني ونكون هنا أمام الحالات التالية:

الحالة الأولى: إذا استطاع المؤجر دفع تعرض الغير فإنه يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً.

الحالة الثانية: إذا لم يستطع المؤجر دفع التعرض وهذا في الحالة التي يكون الغير على حق في دعواه فللمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة والتعويض عن الضرر في حالة نقص

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 431.

المنفعة جزئياً نتيجة التعرض، كما يمكنه المطالبة بالفسخ إذا كان المستأجر قد حرم كلياً من الانتفاع بالعين المؤجرة مع المطالبة بالتعويض طبقاً لنص المادة (484) مدني.

3/ بعض صور التعرض الصادر من الغير:

وفيه نتعرض الى حالة تزامم المستأجرين لعين واحدة وحالة التعرض الصادر من جهة حكومية.

أ/ التعرض في حالة تزامم مستأجرين لعين واحدة:

يعتبر هذا التزامم تعرض قانوني، وطبقاً لنص المادة (485) مدني فقد تقرر حق الأفضلية للمستأجر صاحب عقد الايجار الأسبق في التاريخ¹، وإذا كانت عقودهم لها نفس التاريخ فالأفضلية للمستأجر الذي وضع يده على العين المؤجرة²، وللاستفادة من حق الأفضلية يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- يجب أن يكون الإيجار قد أبرم لنفس المدة أو لمدة متداخلة.
- يجب أن يكون لكل من المستأجرين عقد إيجار على نفس العين وأن يكون العقد صحيحاً صادر ممن له الحق في الإيجار.

ملاحظة: إذا لم تتوفر في المستأجرين شروط الأفضلية السابق ذكرها فهم متساوين من حيث المركز القانوني، ولا أولوية لأحدهم على الآخر ولا يبقى لهم سوى الرجوع على المؤجر بالتعويض إذا كانوا كانوا حسني النية طبقاً للمادة (3/485) مدني.

¹ نصت المادة (11) من المرسوم التشريعي (03/93) السالف الذكر على تسجيل عقد الإيجار لدى المصالح المختصة.
² المادة (485) ما قبل التعديل كانت تعطي الأولوية لواضع اليد على العين دون غش، لأن عقد الإيجار ما قبل التعديل كان من العقود الرضائية.

ب/ التعرض الصادر من جهة حكومية:

قد تتعرض السلطة الادارية للمستأجر في انتفاعه بالعين، وقد يكون تعرض قانوني كادعائها بأن العين ملك للدولة، وقد يكون تعرض قانوني كشق طريق ينقص من الانتفاع بالعين، وطبقا لنص المادة (486) مدني يجب التمييز ما بين حالتين:

الحالة الاولى: التعرض الناتج عن عمل السلطة الإدارية المحض

حكمه حكم التعرض المادي الصادر من الغير أو نتيجة قوة قاهرة، والمؤجر يتحمل تبعه ذلك أي نقص المنفعة أو انعدامها والذي يؤدي الى الفسخ او الانقاص من الاجرة، لكن لا يمكن للمستأجر في هذه الحالة مطالبة المؤجر بالتعويض الا إذا تم الاتفاق على ذلك مسبقا.¹

الحالة الثانية: التعرض الناتج عن عمل السلطة الادارية الذي يكون للمؤجر دخل فيه

كأن يكون قد تسبب في صدور قرار الهدم الذي اصدرته السلطة الادارية نتيجة اخلاعه بالصيانة فيكون المؤجر ملزم بالتعويض ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.²

ثالثا: التعديل في أحكام الضمان

حسب نص المادة (490) المعدلة فإن الاتفاق على الإعفاء او التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني باطل.

ملاحظة: قبل تعديل 2007 كان يمكن الاتفاق على الاعفاء أو التحديد من الضمان ويكون باطلا في حالة ما إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

¹ ولا يمنع هذا من رجوع المستأجر على المؤجر بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، راجع في ذلك أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني، الهيئة العامة للكتاب، مصر، 2006، ص 113.

² المرجع نفسه، ص 114.

المطلب الثالث: التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية.

الفرع الاول: تعريف العيب الخفي

العيب الخفي هو آفة توجد في الشيء لأنها تخلو في مثله عادة ومثاله وجود رطوبة غير محتملة في العين المؤجرة أو عيب في البناء.

ملاحظة: على خلاف البائع فإن المؤجر ضامن العيوب التي تطرأ بعد التسليم، ذلك لأن الايجار عقد مستمر يلتزم بموجبه المؤجر بأن يضمن للمستأجر الانتفاع المستمر بالعين المؤجرة أي أنه ضامن للعيب الذي يطرأ أثناء مدة الايجار.¹

كما يأخذ تخلف الصفة في العين المؤجرة حكم العيب الخفي، إذا اشترط المستأجر توفرها في العين المؤجرة وتعهد المؤجر بوجودها، أو كانت هذه الصفة مما يقتضيه الانتفاع وذلك طبقاً لنص المادة (2/488) مدني.

الفرع الثاني: شروط العيب الخفي الموجب للضمان

أولاً: أن يكون العيب خفياً

ويكون العيب خفياً إذا لم يستطع المستأجر كشفه عند فحص العين المؤجرة بعناية الرجل العادي، فإذا كان العيب ظاهراً وقت العقد ولم يعترض المستأجر يعتبر قبولا ضمناً من هذا الاخير ما لم يثبت غش المؤجر.²

خاصة وأن المادة الاولى من نموذج عقد الايجار تنص على معاينة المؤجر وجاهايا للعين المؤجرة.

¹ أمجد محمد منصور، الوجيز في العقود المسماة (البيع والايجار)، دار البركة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، 2006، ص 198.

² هلال شعوة، مرجع سابق، ص 140.

ثانيا: ان يكون العيب مؤثرا

بمعنى أن يؤدي هذا العيب الى انعدام انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، أو نقص الانتفاع سواء لحق هذا العيب العين المؤجرة أو ملحقاتها.

ومعيار اعتبار العيب مؤثرا أو غير مؤثر هو معيار موضوعي يخضع لتقدير القاضي في حالة اختلاف المتعاقدين حول درجة تأثيره، كما لا يضمن المؤجر العيوب الطفيفة التي جرى العرف على التسامح فيها كالرطوبة العادية.¹

ثالثا: أن لا يكون العيب معلوما للمستأجر

حسب نص المادة (2/488) مدني فإن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها وقت التعاقد، وعليه يعد المستأجر راضيا بالعيب إذا كان هذا العيب خفيا وقت التعاقد ولكن المؤجر أعلمه به أو كان المستأجر على علم به وقت العقد ووقت تسليم العين المؤجرة، ويقع عبئ اثبات ذلك على المؤجر.²

الفرع الثالث: الجزاء المترتب على ثبوت العيب الخفي الموجب للضمان

حسب نص المادة (489) مدني فإن توفرت الشروط السالفة الذكر وثبت العيب الخفي فالجزاء على ذلك هو التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة أو الفسخ والتعويض عن الضرر.

أولا: التنفيذ العيني

ويتمثل التنفيذ العيني في إصلاح العين المؤجرة وبذلك يكون المؤجر قد نفذ التزامه عينيا.³

¹ هلال شعوة، مرجع سابق، ص 138، 139.

² عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص 313.

³ أحمد شرف الدين، مرجع سابق، ص 118.

ويمكن للمستأجر أن يقوم بإصلاح العين، بشرط الا تكون نفقاته باهظة لا تتناسب مع ما تجلبه العين من فائدة للمؤجر أو لا تتناسب مع قيمة العين، وإذا قام المستأجر بهذه الإصلاحات طبقا للشروط السالفة الذكر فله الحق في الرجوع على المؤجر بما أنفقه.

ثانيا: انقاص الأجرة

إذا أدى العيب الى الإنقاص من الانتفاع بالعين المؤجر، فإن للمستأجر الحق في المطالبة بإنقاص بدل الايجار، بدلا من المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ، وفي هذه الحالة لا يمكن للقاضي إلا إقرار ذلك ويحكم بإنقاص الأجرة بقدر يتناسب والنقص الذي لحق من الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك ابتداء من يوم حدوث هذا النقص.

ثالثا: الفسخ

إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو رفض المؤجر القيام بإصلاح العين، فإن للمستأجر الحق في طلب الفسخ وفي هذه الحالة يحكم القاضي بالفسخ.

لكن إذا لجأ المستأجر مباشرة للفسخ دون المطالبة بالتنفيذ العيني، فإن للقاضي السلطة التقديرية وله في ذلك منح أجل للمؤجر لإصلاح العيب، كما يمكنه القضاء بإنقاص الأجرة إذا رأى أن النقص في المنفعة لم يبلغ درجة من الجسامه تقتضي فسخ العقد.

رابعا: التعويض

حسب نص المادة (2/489) فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

وعليه سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو إنقاص الاجرة أو الفسخ أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه في شخصه أو ماله، بشرط أن يكون المؤجر سيء النية أي عالما

بوجود العيب، ويفترض المشرع أنه عالم بالعيب وهي قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس وبالتالي يقع على المؤجر عبئ إثبات عكس ذلك.¹

الفرع الرابع: تعديل أحكام ضمان العيب الخفي

حسب نص المادة (2/490) مدني فإنه يمكن لطرفي عقد الايجار الاتفاق على الاعفاء أو الإنقاص من ضمان العيب الخفي، ما لم يقر المؤجر بإخفاء العيب بغش منه، ففي هذه الحالة الأخيرة يعتبر هذا الاتفاق باطلا.

المطلب الرابع: التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة

الفرع الاول: مفهوم التزام المؤجر بالصيانة

هذا الإلتزام هو امتداد لالتزام المؤجر بتسليم العين صالحة للانتفاع طيلة مدة الايجار، وبذلك يكون ملزم بالقيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين حتى تبقى صالحة للانتفاع بها.

وحسب نص المادة (479) مدني، فإن المؤجر ملزم بالقيام بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار ومثالها ترميم شقوق الجدران أو الأرضية أو السقف، أو تدعيم للأعمدة الحاملة للمباني، مع الإشارة الى أن المشرع لم يحددها على سبيل الحصر.²

وأما الترميمات التأجيرية وهي ترميمات بسيطة يتحملها المستأجر، لأنها متعلقة بانتفاعه اليومي بالعين، كالقيام بالإصلاحات البسيطة في قنوات المياه والغاز.

¹ محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 53.

² ذكر المشرع بعضا منها في المادة (18) من المرسوم رقم (76-147) المؤرخ في 1976/10/23 والمنظم للمحلات المعدة للسكن والتابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وهي:

- إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح.
- ترميم الجدران المائلة وهياكل البناءات وكذلك الواجهات.
- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الداخلية
- تخصيص الواجهات وتبييضها.

ملاحظة: في حالة تنازع الطرفين حول طبيعة الترميمات، فإن للقاضي سلطة تقدير ما إذا كانت ترميمات ضرورية أم تأجيرية.¹

وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة (479) على أن المؤجر يتحمل الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة.

كما أن المرسوم التنفيذي (69/94) قد أشار إلى الترميمات الضرورية الملقاة على عاتق المؤجر في الفقرة الثانية من المادة السابعة والمتمثلة في صيانة المحلات بإبقائها صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المؤجر. وأشار كذلك المرسوم المذكور أعلاه إلى الترميمات التأجيرية الملقاة على عاتق المستأجر وذلك بموجب نص المادة (5/6) والتي نصت على أن المستأجر ملزم بالتكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها.

الفرع الثاني: الحالات التي يعفى فيها المؤجر

من القيام بالصيانة

إعفاء المؤجر من التزامه بصيانة العين المؤجرة يكون بموجب اتفاق مع المستأجر أو بسبب هلاك العين المؤجرة.

أولاً: الإعفاء من الصيانة بموجب اتفاق

لم ينص عليه القانون (05/07) صراحة ولم يمنعه، وبالتالي وطبقاً لأحكام القواعد العامة ولا سيما نص المادة (106) مدني فإن العقد شريعة المتعاقدين كما أنه يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذه التزامه التعاقدية ما لم يكن بغش منه أو ناتج عن خطأ جسيم ارتكبه وذلك طبقاً للفقرة الثانية من المادة (178) مدني.

¹ محمد يحي مطر، عقد الإيجار، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1990، ص 195.

أما قبل التعديل فإن المشرع قد نص صراحة في الفقرة الرابعة من المادة (479) على جواز الاتفاق على إعفاء المؤجر من الالتزام بصيانة العين المؤجرة.

ثانياً: هلاك العين المؤجرة

ونميز بين الهلاك الكلي و الهلاك الجزئي

1/ في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة

حسب نص المادة (481) مدني يفسخ العقد بحكم القانون في حالة هلاك العين المؤجرة كلياً أثناء الإيجار، وبالتالي لا يجوز إلزام المؤجر بالتنفيذ العيني ولا سيما القيام بالصيانة والترميمات الضرورية.¹

2/ في حالة الهلاك الجزئي

إذا كان الهلاك جزئي مؤثراً بقدر كبير على العين المؤجرة فإن إصلاحه يأخذ حكم إعادة تجديد العين المؤجرة وليس ترميمها، وبالتالي وعملاً بأحكام نص المادة (489) مدني إذا كان إصلاح العين مرهقاً فلا يجوز للمستأجر القيام بهذه الإصلاحات والرجوع على المؤجر بثمنها.

الفرع الثالث: الاعذار المسبق كشرط لقيام التزام المؤجر بالصيانة

حسب نص المادة (480) مدني فإنه لا بد من قيام المستأجر بتوجيه اعدار للمؤجر بتنفيذ التزامه بالصيانة وذلك بموجب محرر غير قضائي.

والمشرع لم ينص على اجل معين واكتفى في نص المادة (497) مدني بأن يخبر المستأجر المؤجر فوراً بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة الى ترميمات مستعجلة.

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 365.

الفرع الرابع: جزاء اخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة

أولاً: التنفيذ العيني

يمكن للمستأجر إجبار المؤجر على التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً وغير مرهق وإذا كانت الترميمات مستعجلة فيمكن للمستأجر القيام بها على نفقة المؤجر أو اقتطاعها من بدل الإيجار، أما إذا كانت الترميمات غير مستعجلة أو بسيطة فلا يمكنه الرجوع طبقاً لأحكام نص المادة (480) مدني، وإنما طبقاً للقواعد العامة أي قواعد الفضالة أو الاثراء بلا سبب إذا توافرت شروطها ولا سيما أن يكون المستأجر قد تصرف بعناية الرجل العادي عند قيامه بالترميمات وأن لا تكون الترميمات بموجب عقد الإيجار بدلاً للإيجار.

ثانياً: إنقاص الأجرة

إذا لم يتم المؤجر بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة بعد اذاره، فإن للمستأجر الحق في المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة وذلك طبقاً لنص المادة (480) مدني .

وله الحق في إنقاص الأجرة الخاصة بفترة قيام المؤجر بالترميمات التي قد تأخذ وقتاً طويلاً يتضرر منه المستأجر إذا ينقص من الانتفاع بالعين في تلك الفترة إذا بقي فيها في العين المؤجرة، وقت قيام المؤجر بتلك الترميمات.¹

ثالثاً : الفسخ

طبقاً لنص المادة (480) مدني إذا أخل المؤجر بالتزامه بالصيانة، فإن للمستأجر المطالبة بالفسخ، والتعويض عن الضرر، وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ.²

¹ جميلة دوار، مرجع سابق، ص 59.

² إذا بقي المستأجر في العين بعد إتمام الترميمات . فليس له حق طلب الفسخ.

رابعاً : التعويض

إذا لم يقد المؤجر بأعمال الصيانة أو تأخر في القيام بها، يلزم فضلاً عن التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار أو الفسخ بالتعويض عما لحق المستأجر من ضرر. ويشترط أن يكون الضرر ناشئاً عن فعل المؤجر، ولا يستحق المستأجر التعويض إلا بعد اعدار المؤجر طبقاً لنص المادة (179) مدني، ما لم يكن معفى من توجيهه طبقاً لنص المادة (181) مدني.

خامساً : حبس الأجرة

لا يجوز للمستأجر حبس الأجرة إلا إذا كانت الترميمات التي امتنع المؤجر عن القيام بها تؤدي إلى عدم انتفاع المستأجر كلياً من العين المؤجرة.¹

المبحث الثاني : التزامات المستأجر

يقع على عاتق المستأجر بدوره التزامات ناتجة عن عقد الإيجار على رأسها دفع بدل الإيجار واستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها وردها عند انتهاء مدة الإيجار.

المطلب الأول : التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

كما سبق ذكره وعملاً بأحكام نص المادة (2/467) مدني فقد يكون بدل الإيجار نقداً أو القيام بعمل ويلزم المستأجر بدفع أصل الأجرة وملحقاتها كقواتير الماء والكهرباء، ويمكنه طبقاً لنص المادة (480) مدني اقتطاع تكاليف الترميمات الضرورية التي أنجزها من بدل الإيجار.

ملاحظة : يتم تحديد طريقة الدفع بموجب اتفاق الطرفين، إما بصفة دورية أو دفعة واحدة.

¹ سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 267، راجع كذلك محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 57.

الفرع الأول: الدائن ببديل الإيجار و المدين به

أولا : الدائن ببديل الإيجار

تدفع الأجرة إلى المؤجر بصفته الدائن بها، ما لم يتفق المتعاقدان على دفعها لشخص آخر غير المؤجر ، كالمحال له من قبل المؤجر أو إلى المناب لديه (وهو دائن المؤجر وتطبق عليه أحكام المواد 294 إلى 296 مدني).

وقد لا تدفع الأجرة إلى المؤجر كما في الحالة التي يحجز عليها دائن المؤجر تحت يد المستأجر إذ يتمتع هذا الأخير دفعها للمؤجر وإلا كان الوفاء باطلا إذا بلغ بأمر الحجز طبقا لنص المادة (730) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كما لا يمكن الاحتجاج بالدفع المسبق للأجرة في مواجهة المالك الجديد متى أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع المسبق بانتقال الملكية أو كان من المفروض أن يعلم به حتما، ويكون في هذه الحالة على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار للمالك الجديد من تاريخ انتقال الملكية، أما إذا لم يستطع المالك الجديد إثبات علم المستأجر بانتقال الملكية فلا يكون له سوى الرجوع على المؤجر السابق (المالك السابق للعين المؤجرة).

ثانيا: المدين ببديل الإيجار

المستأجر هو المدين بالأجرة ، و إذا انتقل إليه الإيجار من مورثه فلا يكون ملزما بدفع الأجرة السابقة من ماله الخاص بل يجب أن تخصم من أموال التركة باعتبارها دين في ذمة المورث ، وإذا تعدد المستأجرون فلا تضامن فيما بينهم في الوفاء بالأجرة كما في حالة وفاة المستأجر وانتقال الإيجار لورثته إذ في هذه الحالة يكون كل واحد منهم مسؤول عن الأجرة المستحقة لنصيبه في الانتفاع.¹

¹ محمد حسين منصور، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 190.

ملاحظة: إذا كانت الأجرة القيام بعمل، وقام به الغير ولم يقبض أجرته من المستأجر، فلا يمكنه الرجوع بقواعد الإثراء بلا سبب ضد المؤجر لأن لهذا الأخير سبب في عقد الإيجار، وما عليه إلا الرجوع على المستأجر مباشرة.

الفرع الثاني : ضمانات الوفاء بالأجرة

يضمن المؤجر استيفاء الأجرة بإحدى الطرق التالية:

أولا : إلزام المستأجر بتقديم الكفالة

حسب نص المادة (500) مدني يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف، وحتى لضمان حسن استعمال العين المؤجرة وضمان كل ما يمكن أن يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف بسبب المستأجر.¹

ويمكن إعفاء المستأجر من تقديم كفيل إذا اتفق المتعاقدان على ذلك ، كما يعفى من تقديم كفيل إذا كانت المنقولات التي يحبسها المؤجر كافية لتسديد الأجرة .

ثانيا: حق الامتياز

حسب نص المادة (995) مدني فإن للمؤجر حق امتياز في استيفاء الأجرة من ثمن المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، سواء كانت هذه المنقولات مملوكة للمستأجر أو مملوكة للغير ما لم يثبت هذا الأخير أن المؤجر كان عالما بحق الغير عليها.²

و يبقى حق المؤجر قائما لمدة ثلاث سنوات إذا قام بتوقيع الحجز الاستحقاقى خلال 30 يوم من خروجها من العين بدون علمه أو رغم معارضته ولم يبقى في العين ما يكفي للوفاء بالأجرة.

¹ صبري السعدي، التأمينات العينية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 13.

² كانت المادة (500) قبل تعديلها تنص على إلزام المستأجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية للوفاء ببديل الإيجار.

وبعد البيع بالمزاد يستوفي المؤجر حقه بحسب مرتبته أي بعد الحقوق الممتازة المذكورة في المواد (990) الى (994) مدني.

ولا يحتج بحقوق الامتياز السابقة على المؤجر الحائز للمنقولات بحسن نية طبقاً لنص المادة (2/985) مدني.

ثالثاً : الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة

إذا خشي المؤجر تصرف المستأجر في المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ، يلجأ إلى استصدار أمر بالحجز التحفظي على تلك المنقولات بشرط أن تكون الأجرة مستحقة الأداء ، وقد نظم المشرع إجراءات الحجز بالمواد من (653) إلى (657) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.¹

رابعاً: استعمال المؤجر لحقه في الحبس

يجوز للمؤجر حبس جميع المنقولات في العين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت قابلة للحجز فله حق امتياز عليها، وله أن يمنع نقلها دون علمه وموافقته وفي حالة إخراجها فله ان يطلب استردادها من تحت يد الغير في خلال 30 يوماً من الوقت الذي علم فيه بخروجها قبل ان تنقضي سنة من خروجها طبقاً لنص المواد (2/202 و 501) من القانون المدني.

ملاحظة: لا يمكن للمؤجر استعمال حق الحبس للمنقولات في الحالات التالية:²

- المنقولات الموجودة بالعين لسبب اقتضته حرفة المستأجر
- إذا كانت الحياة اليومية للمستأجر تقتضي خروج منقولات معينة
- إذا بقي في العين المؤجرة ما يكفي للوفاء بالأجرة

¹ جميلة دوار، مرجع سابق، ص 76.

² أنظر المادة (501) الفقرة الثانية من القانون المدني.

الفرع الثالث: زمان ومكان دفع بدل الإيجار

أولاً: زمان دفع الأجرة

حسب نص المادة (1/498) مدني فعلى المستأجر دفع الأجرة في الموعد المتفق عليه وفي حالة عدم وجود اتفاق يتم دفع الأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة.¹

ملاحظة: يمكن للقاضي ان يمنح اجل للمستأجر للوفاء بالأجرة إذا كانت ظروفه لا تسمح بالوفاء في الموعد المتفق عليه وذلك طبقاً لنص المادة (281) مدني.

ثانياً: مكان دفع الأجرة

حسب نص المادة (2/498) مدني يتم الوفاء ببديل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك، وهو تطبيق للقواعد العامة للوفاء طبقاً لنص المادة (2/282) مدني.

الفرع الرابع: إثبات دفع بدل الإيجار

يتم إثبات دفع بدل الإيجار وفقاً للقواعد العامة للإثبات:

- بالكتابة متى كان بدل الإيجار يفوق مبلغ 100.000 دج طبقاً لنص المادة (333) مدني.

- بالبينة إذا وجد مبدأً ثبوت بالكتابة طبقاً لنص المادة (335) مدني، أو في حالة وجود مانع أدبي أو مادي حال دون الحصول على دليل كتابي، أو فقدان الدليل لسبب أجنبي طبقاً لنص المادة (336) مدني.

ملاحظة: طبقاً لنص المادة (499) مدني فإن دفع المستأجر لقسط من بدلات الإيجار يعتبر قرينة بسيطة على تسديده للأقساط السابقة.

¹ محمود عبد الرحمان، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، د.ت.ن، ص 212.

الفرع الخامس: تقادم الأجرة

تتقادم الأجرة باعتبارها حق دوري متجدد بمرور خمس سنوات من تاريخ استحقاقها، فإذا كانت شهرية تحسب مدة التقادم عند استحقاق كل قسط على حدى ولا تشمل مدة التقادم القصيرة التعويض عن الضرر ذلك أن هذا الأخير يخضع لمدة التقادم الطويلة.

ملاحظة:

- إذا حرر سند بحق المؤجر في الأجرة فلا تتقادم بالمدة القصيرة وإنما بعد 15 سنة طبقاً لنص المادة (313) مدني.
- كذلك في حالة صدور حكم قضائي بدفع بدل الايجار فلا يتقادم هذا الحق الا بعد 15 سنة من تاريخ قابليتها للتنفيذ طبقاً لنص المادة (630) من قانون الاجراءات المدنية والادارية.¹

الفرع السادس: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة

أولاً: التنفيذ العيني

يمكن للمؤجر اللجوء إلى القضاء بعد اعدار المستأجر لتنفيذ التزامه، والمطالبة بإجباره على التنفيذ العيني وبموجب هذا الحكم يمكنه الحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها.²

ثانياً: الفسخ

يجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الايجار إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الايجار بعد إعداره وللقاضي السلطة التقديرية عند الفصل في الطلب فقد يمنح المستأجر أجلاً للوفاء.

¹ محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 64.

² هلال شعوة، مرجع سابق، ص 179.

ملاحظة: قد يتفق الاطراف في العقد على أن الإيجار مفسوخ بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة لكن بشرط الاعذار المسبق ويكون الحكم كاشفاً للفسخ.¹

ثالثاً: التعويض

للمؤجر الحق في طلب التعويض عند التنفيذ العيني أو الفسخ عن الضرر الذي لحقه نتيجة امتناع المستأجر عن دفع الأجرة أو تأخره، ويمكن للمتعاقدين إدراج شرط جزائي (تحديد قيمة التعويض عن العقد) في حالة تأخره عن دفع الأجرة.

المطلب الثاني: التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة

لم يعدل المشرع الاحكام الخاصة بهذا الالتزام ومفاد هذا الالتزام:

أولاً: عدم ترك العين دون استعمال

يجب على المستأجر ألا يترك العين المؤجرة دون استعمال، وإذا لحق المؤجر ضرراً جزئياً عدم الاستعمال المستمر (أي الانقطاع في الاستغلال لفترات غير معقولة) فيجوز للمؤجر طلب الفسخ ما لم يوجد اتفاق على جواز ترك المستأجر للعين اثناء فترة سريان الإيجار أو كان الترك مبرراً نتيجة قوة قاهرة مثلاً.

ثانياً: كيفية استعمال العين

حسب نص المادة (491) مدني يتم استعمال العين المؤجرة وفقاً للطريقتين التاليتين:

1/ استعمال العين وفقاً لما اتفق عليه في العقد:

إذا حدد في العقد غرض معين تستعمل فيه العين دون غيره، وجب على المستأجر الإلتزام بذلك، ولا يشترط أن يتضمن العقد شرطاً صريحاً بذلك، بل يمكن للقاضي استخلاصه من مفهوم العقد.

¹ أنظر المادة (120) من القانون المدني.

2/ استعمال العين وفقا لما أعدت له:

وهذا في حالة ما إذا لم يدرج في العقد شرطا يبين كيفية الاستعمال، ولم يستطع القاضي تفسير العقد، فيرجع الى طبيعة العين المؤجرة والغرض المخصص لاستعمالها وذلك لما جرى عليه العمل بالنسبة لعين مؤجرة مماثلة أو حسب الاستعمال السابق للعين.¹

ثالثا: العناية الواجبة في استعمال العين

طبقا لنص المادة (495) مدني يلزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بعناية الرجل العادي أي استعمالها بهدوء والا يتعسف في استعماله لحقه كإحداث ضجيج أو استعمال العين لأغراض لا أخلاقية، وضماناً لحسن استعمال العين أوجب المشرع على المستأجر دفع كفالة وذلك طبقا للمادة (5) من نموذج عقد الايجار.²

رابعا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه

يمكن للمؤجر إذا أخل المستأجر بالتزامه مطالبته بالتنفيذ العيني أو الفسخ وللقاضي السلطة التقديرية للقضاء بالفسخ، وفي الحالتين للمؤجر الحق في طلب التعويض عن الضرر.

المطلب الثالث: التزام المستأجر بعدم إجراء تغيير على العين المؤجرة

حسب نص المادة (492) مدني لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر، وإلا يلتزم المستأجر بإرجاعها الى الحالة التي كانت عليها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الامر ذلك وإذا زادت التغييرات المأذون بها في قيمة العين، يلزم المؤجر عند انتهاء الإيجار بأن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة، ما لم يتفقا على خلاف ذلك.

¹ جميلة دوار، مرجع سابق، ص 78.

² سليمان مرقص، مرجع سابق، ص 209.

وأجاز المشرع للمستأجر القيام بالتغييرات الضرورية التي تقتضيها الحياة اليومية كوضع أجهزة التدفئة أو الغاز بشرط أن يراعي في وضعها ما هو معمول به، ويمكن للمستأجر أن يطلب تدخل المؤجر لوضعها على أن يتكفل المستأجر يرد ما ينفقه المؤجر.

ملاحظة: إذا كان الضرر الذي ألحقه التغيير بالعين وصل إلى حد من الجسامة أي تغييراً جوهرياً وتم دون موافقة المؤجر فلا شك أنه يمكن للمؤجر المطالبة بالفسخ وفقاً للقواعد العامة.¹

المطلب الرابع: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

حسب نص المادة (495) مدني فالمستأجر ملزم بأن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، ومسؤول عما يلحقها من فساد وهلاك غير ناشئ عن استعمال عادي.

وبالتالي يلقي عاتقه الالتزامات التالية:

أولاً: الالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية

الترميمات التأجيرية هي الاعمال التي يقتضيها الاستعمال العادي للعين كإصلاح مفاتيح الابواب واستبدال زجاج النوافذ والقنوات، لكن يشترط الا تتعلق هذه الاعمال بتجديد عنصر من عناصر العين ذلك أن إصلاحها يقع على عاتق المؤجر.²

وإذا لم يحم المستأجر بالترميمات التأجيرية جاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، ويمكن للمؤجر بترخيص من القضاء أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المستأجر طبقاً لنص المادة (170) مدني.

¹ ذلك أن المشرع لم يورد في المادة (492) إمكانية الفسخ، غير أن الفقه والقضاء أجمعا على إمكانية طلبه إذا كان مبررا.

² رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 598.

كما يمكنه المطالبة بفسخ العقد، وللقاضي السلطة التقديرية في ذلك، وله المطالبة بالتعويض عن الضرر.

ثانياً: الالتزام بإخطار المؤجر

حسب نص المادة (497) مدني فعلى المستأجر المبادرة إلى إخطار المؤجر بكل ما يهدد سلامة العين المؤجرة لأنه حائز في تلك الفترة للعين وعلى علم بما تحتاجه من ترميمات مستعجلة وكذا الترميمات الضرورية، وإلا كان ملزم بتعويضه عن الضرر الذي لحقه جراء عدم إخطاره.¹

ملاحظة: يرى جانب من الفقه أنه إذا كان المؤجر عالماً أو من المفروض أن يعلم بتلك الترميمات فلا يلزم المستأجر بإخطاره.

ثالثاً: مسؤولية المستأجر في حالة تلف العين المؤجرة

1- مسؤولية المستأجر عن ما يلحق العين من فساد:

يكون المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين من فساد أثناء مدة الايجار، ولا يستطيع دفع مسؤوليته إلا إذا أثبت أنه قد بذل في المحافظة على العين عناية الرجل العادي أو أن الهلاك كان بسبب أجنبي كفعل الغير أو قوة قاهرة أو عيب في البناء.²

2- مسؤولية المستأجر في حالة الحريق:

هي مسؤولية عن تحقيق نتيجة، ولا يعفى منها المستأجر إلا إذا أثبت أنه ناتج بسبب أجنبي (قوة قاهرة أو عيب في البناء أو خطأ المؤجر نتيجة عدم قيامه بأعمال الصيانة).

وإذا كانت العين مستأجرة من طرف عدة أشخاص، يكون كل واحد منهم مسؤولاً عن الجزء الذي يشغله ويستطيع كل واحد منهم دفع مسؤوليته إذا استطاع أن يثبت أن

¹ عبد الرزاق محمد السنهوري، مرجع سابق، ص 537.

² جميلة دوار، مرجع سابق، ص 82.

الحريق قد نشب في الجزء المشغول من طرف المستأجر الآخر، ويكون هذا الاخير مسؤول عن الحريق كله طبقا لنص المادة (496) مدني.¹

المطلب الخامس: التزام المستأجر برد العين المؤجرة

حسب نص المدة (502) مدني، عند انتهاء عقد الايجار سواء كان ذلك بانتهاء المدة أو بالفسخ يجب على المستأجر رد العين المؤجرة الى المؤجر، ولا يستطيع ابقاءها إلا إذا كان يمارس حقه في البقاء أو بموجب عقد بيع أو لاستيفاء حقوقه من المؤجر كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة أو حقه في التعويض عن التحسينات التي قام بها في العين المؤجرة.²

وإبقاء العين المؤجرة تحت يد المستأجر بدون حق يلزمه بتعويض المؤجر وذلك بدفع الاجرة عن المدة التي احتفظ المستأجر فيها بالعين الى جانب تعويض المؤجر إذا لحقه ضرر.

الفرع الأول: الحالة التي يجب أن تكون عليها العين وقت الرد

طبقا لنص المادة (503) مدني يجب على المستأجر رد العين بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها، لذلك نفرق بين حالتين:

أولا: حالة تسلم العين المؤجرة بمحضر معاينة

إذا كان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة بمحضر يبين حالها فالعبرة عند الرد تكون بذلك المحضر ويكون دليلا على حالة العين، وينظر فقط إلى مطابقتها وقت ردها مع حالتها وقت التسلم.³

¹ المسؤولية هنا قائمة على الخطأ المفترض.

² محمود جمال الدين زكي، عقد الايجار ، مركز جامعة القاهرة للطباعة والنشر، القاهرة، 1997، ص 409.

³ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 225.

ثانيا: حالة تسلم العين المؤجرة دون محضر معاينة

إذا سلمت العين دون محضر معاينة فيفترض أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة وإذا وقع خلاف حول حالة العين وقت ردها فالبينة على من ادعى.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالرد

أولاً: التنفيذ العيني

إذا تأخر المستأجر أو امتنع عن رد العين المؤجرة جاز إخراجه جبرا بعد الحصول على الصيغة التنفيذية لعقد الإيجار الرسمي، أو يرفع دعوى استعجالية مطالبا بإخلاء العين المؤجرة إذا كان عقد الإيجار عرفي وثابت التاريخ.

ثانيا: التعويض

ونفرق بين حالتين:

1/ التعويض في حالة التأخر عن رد العين:

حسب نص المادة (502) مدني إذا لحق المؤجر ضررا جراء تأخر المستأجر في رد العين المؤجرة جاز له المطالبة بالتعويض ويشمل هذا الأخير أجرة العين المؤجرة عن فترة التأخير وكذلك تعويضه عن التلف الذي يكون قد أصاب العين، وعمّا لحق المؤجر من ضرر.

2/ التعويض في حالة رد العين عند انتهاء العقد بغير حالة تسلمها:

في هذه الحالة وطبقا لنص المادة (503) مدني يلزم المستأجر بالتعويض إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي، أي أن سبب التلف أو الهلاك العين لا يرجع الى عدم المحافظة عليها.

الفرع الثالث: رجوع المستأجر على المؤجر بما أنفقه على العين

وفيها ندرس حكم المصاريف التي أنفقها المستأجر على العين المؤجرة، حسب نوعها ومدى إمكانية الرجوع على المؤجر والمطالبة بقيمتها.

أولاً: المصاريف الضرورية

حسب نص المادة (2/480) مدني إذا كانت المصاريف التي أنفقها المستأجر ضرورية لحفظ العين المؤجرة من التلف مستعجلة ولم يرد المؤجر له قيمتها فيكون للمستأجر المطالبة بها عند انتهاء عقد الايجار وهذا ما تضمنته كذلك المادة (839) مدني.

ثانياً: المصاريف النافعة

وهي المصاريف التي تؤدي الى الزيادة في قيمة العين دون أن تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما أعدت له، وقد فرق المشرع بين المصاريف التي ينفقها المستأجر بعلم المؤجر وتلك التي تمت بدون علمه.¹

فبالنسبة للمصاريف المأذون بها من المؤجر، يكون هذا الاخير ملزم بأن يدفع للمستأجر ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار وهذا طبقاً لنص المادة (3/492) مدني. أما المصاريف الغير مأذون بها، فالمستأجر ملزم بإرجاع العين الى الحالة التي كانت عليها وتعويض المؤجر عن الضرر عند الاقتضاء.

ثالثاً: المصاريف الكمالية

وهي تلك المصاريف التي يكون الغرض منها زخرفة العين المؤجرة وتجميلها، فهي مصاريف غير لازمة للمحافظة على العين ولكن أراد المستأجر القيام بها لرفاهيته الشخصية¹ لذلك لا يتحملها المؤجر ولا يلزم بردها عند انتهاء عقد الايجار طبقاً لنص المادة (3/839) مدني.

¹ جميلة دوار، مرجع سابق، ص 84.

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 85.