



شهادة تصحيح

يشهد السيد محمد بن داود...
بصفته رئيسا... في لجنة المناقشة لمذكرة
الماستر

الطالب (ة): المهن بي جلدية... رقم التسجيل: 17.07.909018.2
الطالب (ة): قنوي سماعيل... رقم التسجيل: 17.069071591
تخصص: قانون خاص... دفعة: ك.ع.ع... لنظام ر.م

أن المذكرة المعنونة ب: حقوق المالك والمستأجر في التشريع
الجزائري

تم تصحيحها من طرف الطالب / الطالبين وهي صالحة للإيداع

غرداية في: 09. JUN. 2025

رئيس القسم

رئيس قسم الحقوق
أبو القاسم عيسى



إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



حقوق المالك والمستأجر في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون خاص

إشراف الدكتور:

د. أبو القاسم عيسى

إعداد الطالبتين:

- العربي حليلة

- قرويلة سعدية

لجنة المناقشة :

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر.ب.	حمودين داود
مشرفا مقررا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر.أ.	أبو القاسم عيسى
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر.أ.	باباعمي حاج

نوقشت بتاريخ: 2025/06/15م

السنة الجامعية:

2025-2024/1447-1446

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

في مستهل هذا البحث نحمد الله تعالى الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل البسيط بعونه جل شأنه

من حق النعمة الذكر، وأقل جزاء للمعروف الشكر

يسعدنا ويشرفنا أن نتوجه بخالص الشكر والتقدير والعرفان الجميل لأستاذنا الفاضل الدكتور أبو القاسم عيسى الذي تفضل وقبل الاشراف على هذه المذكرة ولم يذخر جهدا في متابعتها لنا بالتوجيه والارشاد

فندعو الله أن يجازيه عنا خير الجزاء، وله منا جزيل الاحترام والتقدير

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل لكل من مد لنا يد العون من أساتذة وعمال

كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى اعضاء لجنة المناقشة، لقبولهم إثراء هذا العمل ومساهماتهم في إضاءة سبيل العلم

والله ولي التوفيق

إهداء

إلى معلم الامة ورحمة الله للبشرية مجمد صلى الله عليه وسلم
إلى الأكرم منا الشهداء الذين يرسمون بدمائهم فجر الامة المشرق
أهدي ثمرة جهدي هذا :

إلى من وضع المولى - سبحانه وتعالى - الجنة تحت قدميها، ووقرها في كتابه العزيز
.....أمي العزيزة أطال الله في عمرها

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المستنير، وكان خير مثال لرب الاسرة، والذي لم يتهاون
يوما في توفير سبيل الخير والسعادة لي.....أبي العزيز أطال الله في عمره

إلى زوجي العزيز حفظه الله

إلى جميع إخوتي وأخواتي

إلى رفيقة دربي - سعدية قرويلة -

إلى كل الاصدقاء

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة من قريب او بعيد

- العربي حليلة -

إهداء

إلى اللذين قال فيهما الله عز وجل - وبالوالدين إحسانا

أهدي عصارة هذا العمل المتواضع إلى روح أبي ... وأمي رحمهما الله واسكنهما

فسيح جنانه

إلى العائلة الكريمة أخوتي وأخواتي

إلى زوجي - ياسين - حفظه الله وإلى عائلته الكريمة

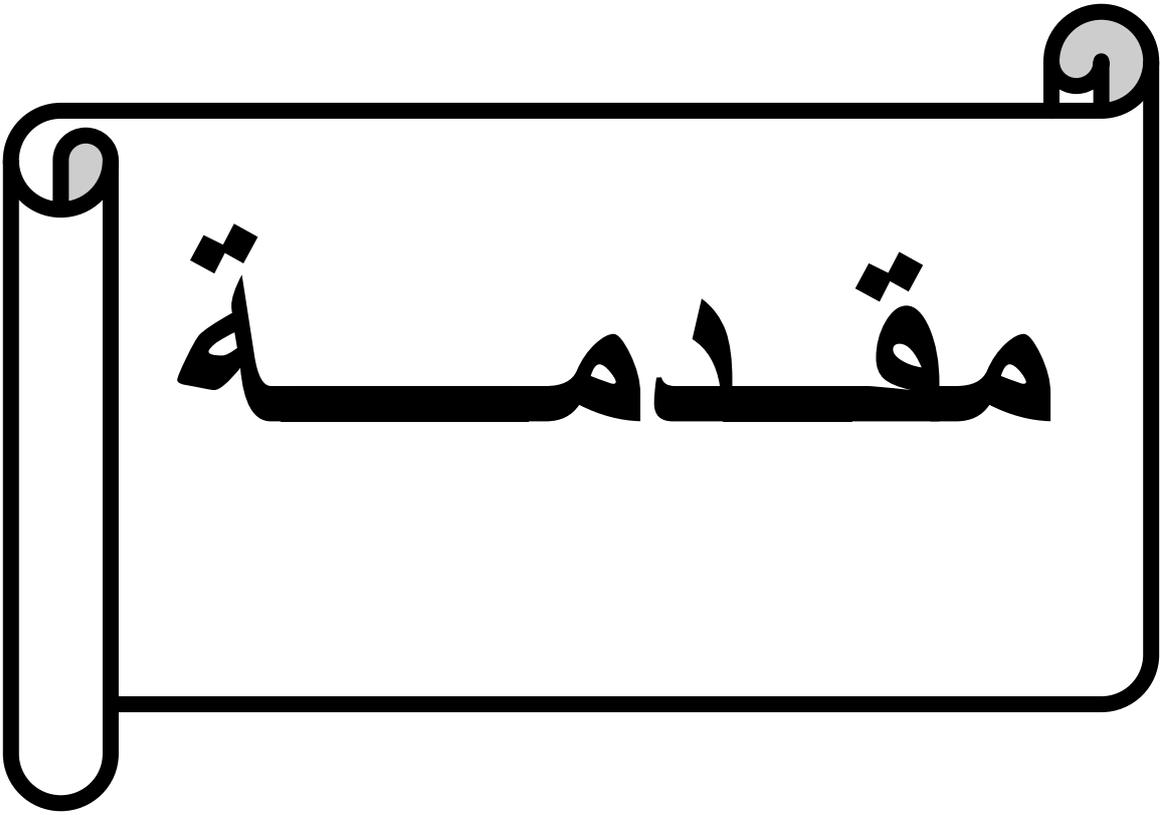
إلى صاحبة الصدر الرحب والقلب الكبير - حليلة العربي - التي رافقتني في مشواري

الدراسي وتحملت تعبتي وآلامي دون ملل أو كلل

إلى كل من دعي لي بالتوفيق وإلى كل من أحبهم قلبي ونساهم قلمي

قائمة المختصرات

الاختصار	الكلمة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ج	الجزء
ج.ر.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ق.أ.ج	قانون الاسرة الجزائري
ق.ت.ج	القانون التجاري الجزائري
ق.إ.م.إ	قانون إجراءات المدنية والادارية
ص ص	الصفحة الصفحة



مقدمة

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المتداولة بين الأشخاص ومن أقدمها ظهوراً، كون النظام السائد آنذاك يقتضي بتقسيم المجتمع إلى فئتين، فئة الأسياد والآخرى فئة العبيد فقد كان العبد يعيش مع سيده فلم يكن بحاجة إلى المسكن مستقل به، ومع تطور المجتمع ظهرت طبقة الوسطى التي كانت بحاجة إلى السكن وفي نفس الوقت لا تستطيع تملكه مما يؤدي إلى خلق هذا النوع من العقود الذي يمكن المؤجر من إستغلال أملاكهم ويتيح لراغبين الانتفاع بالأشياء لا شباع حاجاتهم.

يعد موضوع السكن من المواضيع التي تحتل اهمية بالغة على العديد من المستويات وضمن الانشغالات الاساسية للدولة الجزائرية والتي تكفلت به منذ طول الزمن حيث تولي له اهمية كبرى كغيرها من الدول لاعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، فكرسه كحق دستوري على اساس مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق "

نظرا لهذه العقبات التي تواجه اصحاب الدخل الضعيف والمحدد لأغلب افراد المجتمع وعدم امكانياتهم لبناء مساكن أو شرائها جاهزة التجأ إلى إيجار هذه المساكن حيث يعد الإيجار الاداة القانونية التي تتيح لأفراد غير القادرين على التملك بما يملكون باستئجار هذه المساكن وذلك من أجل التخفيف من حدة هذا المشكل.

إن عقد الإيجار يعتبر الوسيلة الوحيدة والمرآة العاكسة والتطورات التي طرأت على الحياة الاجتماعية، فإن هذا العقد شهد تطورا ملحوظا عبر العصور مما جعل التشريعات تبادر بوضع قواعد خاصة تنظم هذا العقد حيث كان تعديل القانون المدني فيما يخص عقد الإيجار مرتين الأولى سنة 2005 بموجب قانون 10/05 والثانية سنة 2007 بموجب قانون 05/07 اضافة الى المراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم أحكام عقد الإيجار كالمرسوم التنفيذي 147/76 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والمرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري

حيث أنهى المشرع حلقة التعديلات بموجب القانون 05/07 وأدخل كتابة العقد ركنا من أركان انعقاده و يبطل العقد بتخلفها ، لكن نظرا للواقع الاقتصادي والاجتماعي لم يكن بإمكان تطبيق التعديلات التي تبناها المشرع بأثر فور ، حيث أن عقود الايجار المبرمة قبل نفاذ المرسوم التشريعي ما زالت خاضعة إلى يومنا هذا الامر 58/05 المتضمن القانون المدني إن المشرع الجزائري في ظل القانون القديم لم يعط تعريفا لعقد الايجار ، وإنما اكتفى بالإشارة إلى أن الايجار ينعقد بين المؤجر والمستأجر لكن بعد التعديلات المستحدثة للمشرع بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للقانون المدني وتحديدًا في الفقرة الأولى من المادة 467 منه وبهذا أصبحت العلاقة الإيجارية من أبرز العقود المسماة قد خصه المشرع الجزائري بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي العقود خاصة في العقود المدنية ، ومن أبرز هذه الخصائص أنه عقد ملزم لجانبين أنه أنه من عقود الإدارة (بالنسبة للمؤجر).

يتضح لنا من خلال هذا التعريف والخصائص عقد الايجار أنه يرتب حقوق والتزامات على عاتق كل من الطرفين والعلاقة بينهما وذلك بعد ظهور عده مشاكل أثرت على هذا العقد ومن بينها حق البقاء . هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تعديل أحكام هذا العقد وخاصة على أحد أطرافه المتمثل في المستأجر. ولهذا تم التعمق في غمار دراسة موضوع حقوق المؤجر والمستأجر في التشريع الجزائري وفقا لآخر تعديل.

1- أهمية الموضوع

توجه التشريعات المقارنة إلى ضبط هذه العلاقة من حيث ما تنتج من آثار نظرا لأبعادها الاقتصادية والاجتماعية على المجتمع، بإضافة الى حماية الطرف الاضعف فيها، تحقيقا للتوازن العقدي بين اطرافها التي تقوم عليه المنظومة العقدية ككل إذ نجد أن التشريعات المعاصرة التي سعت لتنظيم آثار العلاقة الايجارية نظر لأهميتها.

جاء في نصوص القانون المدني الفرنسي الذي أخذ منه المشرع الجزائري أهم التعديلات التي مست عقد الايجار بصفه عامه في القانون المدني الجزائري، وبوجه خاص تعديل الذي جاء به القانون رقم 05/07.

بالنظر لضرورة ضمان حقوق كل من المؤجر والمستأجر، ومن أجل تحقيق مبدأ التوازن المالي في هذا العقد وحفاظا على حقوقهم يبقى عقد الإيجار من العقود التي تستند في تنظيمها الى القانون المدني الجزائري، من خلال قواعد مكملة، إلا أن وظيفة هذا العقد يقتضي أحيانا تنظيم بعض الآثار الناشئة عن نصوص آمرة، فتعتبر هذه الآثار نتيجة الإرادة المشتركة لكل من المؤجر والمستأجر حيث يجوز لهم أن يرتب ما شاء منهما مالم تخالف النظام العام. ومن ثم فإن أهمية هذا الموضوع تتمثل في دراسة دقيقة و شاملة لموقف التشريع الجزائري لحقوق كل من المؤجر والمستأجر وما يتضمنه القانون من حماية لكلا الطرفين.

2-أسباب اختيار الموضوع

تعتبر المكانة التي يحظى بها عقد الايجار سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية، من ابرز اسباب اختياري لهذا الموضوع وأن جل العقود المسماة استقادت بقدر كاف من البحوث التي ساهمت في شرح النصوص لها في حين لم ينل عقد الايجار بصفة عامه و بالضبط حقوق كل من المؤجر والمستأجر النصيب الكافي الذي يعكس فعاليته في المجتمع، حيث تبين أن الكتب الجزائرية في هذا الموضوع قليلة جدا. اهتمت بعموميات هذا العقد دون جزئياته، ومرادها الصعوبة التي تكتنف هذا العقد المتشعب وكثره النصوص المنظمة له فضلا عن القانون المدني الجزائري الذي نظمته بأحكام طالها التعديل و الالغاء.

من الأسباب أيضا التي أدت إلى اختيار الموضوع هو صدور القانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري .

3- أهداف الدراسة

- تحقيق التوازن العقدي بين كل من المؤجر و المستأجر وبيان مالهما وما عليهما من حقوق والتزامات .
- التعمق في دراسة هذا الموضوع لإبراز الأهمية العلمية لتحديد الآثار المترتبة عند عقد الأيجار والمتمثلة في التزامات كل طرف التي تعتبر في الوقت ذاته حقوق لطرف الآخر.
- الفصل في التزامات كل من المؤجر و المستأجر حتى لا يتعدى كل منهما على حقوق الآخر والحماية القانونية لهما و جزاء الإخلال طرفي العقد بالتزامات التعاقدية .

4- الصعوبات

كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت جملة من الصعوبات تتعلق بضيق الوقت في الاعداد والبحث عن المراجع وكذا معاناة لبعده المسافة وبندرة المراجع المتخصصة التي تخص طرفي العقد المؤجر والمستأجر ،حيث كانت أغلب الدراسات تتناول عقد الأيجار بصفة عامة.

5- الدراسات السابقة

نظرا لكثرة الدراسات السابقة في الموضوع ، نذكر منها مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة سعد دحلب ، البليدة سنة 2012، والتي كانت بعنوان حقوق المؤجر والمستأجر في القانون 07/05 المعدل والمتمم للقانون المدني من إعداد الطالب لحوالي زيان .

مذكرة شهادة الماستر، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة سنة 2013/2012، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري من إعداد الطالبة أم لخير شلابي.

6- الإشكالية

نحاول عبر مختلف هذه المراحل دراسة المسائل المتصلة بهذا الموضوع والبحث عن إجابة للإشكالية التالية :

- ماهي التزامات المؤجر والمستأجر ؟ وإلى أي مدى حقق المشرع التوازن في العلاقة بين الطرفين ؟

7- المنهج المتبع

تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي و تطبيقه عند التطرق إلى الموضوع الذي تثيره الإشكالية والتي تستوجب الوصف والتبيان من خلال اعطاء كل ما من شأنه أن يرسم الصورة الحقيقية للموضوع وكذا تم الاعتماد على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية .

8- الخطة

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم اتباع الخطة التالية حيث قسمت الدراسة إلى: فصلين

الفصل الأول : الاطار القانوني لعقد الإيجاري في التشريع الجزائري حيث تم التطرق فيه إلى مبحثين - المبحث الأول : الاحكام العامة لعقد الإيجار، و يتضمن مطالبين المطالب الأول : تعريف عقد الإيجار وأركانه وأما المطالب الثاني : خصائص عقد الإيجار و أنواعه أما المبحث الثاني : الآثار القانونية لعقد الإيجار وهو الآخر يتضمن مطلبين المطالب الأول : حقوق والتزامات المؤجر أما المطالب الثاني : حقوق والتزامات المستأجر .بينما الفصل الثاني :النزاعات المرتبطة بحقوق المؤجر و المستأجر وآليات الحماية القانونية حيث يتضمن هذا الفصل مبحثين - المبحث الأول : أسباب النزاعات بين المؤجر والمستأجر، تناول مطلبين - المطالب الاول: إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية أما المطالب الثاني : انتهاء عقد الإيجار و الاشكالات المتعلقة بإخلاء أما المبحث الثاني: حماية حقوق الطرفين في التشريع الجزائري وتضمن مطلبين المطالب الاول: الحماية القانونية والقضائية لحقوق المؤجر أما المطالب الثاني: حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة.

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار القانوني لعقد الايجار في التشريع الجزائري

إن عقد الايجار من العقود الأكثر تداولاً في الحياة المدنية والتجارية، لذلك أدرجه المشرع ضمن العقود المسماة نظم أحكامه، يعتبر من أهم العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء وأكثرها تداولاً بين الأشخاص نظر للطابع الاقتصادي والاجتماعي الذي يكتسبه، مما يتيح للمستأجرين الانتفاع بما يملكون.

ولكثرة تردد الافراد على عقد الايجار دفع المشرع الجزائري إلى إعطاء اهتماماً كبيراً لهذا العقد التي تولاهما القانون بتنظيم خاص وأحكام خاصة في القانون المدني الجزائري وكذلك من خلال إجراء تعديل القانون المدني ليوكب التطورات الحاصلة على مثل هذه العقود بموجب نصوصه القانونية المختلفة، ولقد أدخلت هذه التعديلات القانونية بموجب كل من المرسوم التشريعي 03-39 المتعلق بالترقية العقارية، والقانون 05-07 المعدل والمتمم للقانون المدني حيث يستوجب لتحديد الاطار القانوني لعقد الايجار، فهم عقد الايجار وما يتضمن من أركان وخصائص وأنواع وصولاً الى الآثار القانونية له.

وعليه سنتناول في المبحث الأول: الأحكام العامة لعقد الايجار أما المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الايجار.

المبحث الأول: الأحكام العامة لعقد الايجار

سنتناول في هذا المبحث الخاص بالأحكام العامة لعقد الايجار انطلاقا من إعطاء تعريفا لعقد الايجار وذكر أركانه التي يقوم عليها العقد الصحيح وان تخلف أحدها يعتبر العقد غير صحيحا وللكشف عن جوهره وطبيعته وأهميته في مطلب الأول، أما المطلب الثاني: التطرق الى خصائص التي يتميز بها عقد الايجار وابرز انواعه.

المطلب الاول: تعريف عقد الايجار وأركانه

تناولنا في هذا المطلب فرعين الفرع الاول خصص لتعريف عقد الايجار أما الفرع الثاني: خصص لأركان عقد الايجار

الفرع الأول: تعريف عقد الايجار

سوف نتطرق الى مصطلح الايجار لغتا واصطلاحا وبعدها التطرق الى تعريف عقد الايجار
أولا: تعريف الايجار لغة: بالرجوع الى كتب اللغة نجد أن لفظ الايجار مأخوذ من مادة أجر ، وأجر وهو الجزاء على العمل او هو الثواب عليه ، وجمعه أجور ، أي ما أعطي من أجر ، وهي أيضا الكراء¹

¹محمد بن مكرم بن علي بن منظور ، لسان العرب ،مج 4 دار صادر بيروت ، لبنان ،1444هـ ، ص 10.

يقابله في اللغة الفرنسية (le bail) أما في اللغة الانجليزية فيعرف (the rent).

ثانيا: تعريف الايجار اصطلاحا: عرفته الدكتورة زواوي على أنه " عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر

أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل لقاء أجر معلوم."

ثالثا: تعريف عقد الايجار قانونا: إن المشرع الجزائري لم يعرف عقد الايجار بل اكتفى بالإشارة

بموجب نص المادة 467 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون

المدني الجزائري¹.

على أن عقد الايجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر وأشار أيضا الى أنه يجوز

للقاضي أن يعين من يمكنه الانتفاع من حق الايجار من أجل حضانة الأولاد.

نظرا لعدم وجود نص قانوني يعرف عقد الايجار في القانون المدني الجزائري تدخل

المشرع لسد هذا الفراغ، من خلال القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل و

المتمم للأمر رقم 58/75، جاء بتعديل نص المادة 467 بموجبها عرف المشرع عقد الايجار²

" بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار

معلوم، يجوز أنى يحدد بدل الايجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر."

إن المشرع قد حذف الفقرة المتعلقة بحق الايجار المخصصة لحضانة الأولاد، وذلك لأن

النص الموجود أصلا في المادة 72 من قانون الأسرة الجزائري³ لما ذكر سابقا يمكن تعريف

¹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 78، الصادر بتاريخ 30/09/1975 م.

² دريس كمال فتحي ، الوجيز في العقود الخاصة (عقود الايجار الرهن الرسمي والحيازي) ، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية و انعكاساتها على التشريع الجزائري ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ج2 ، ط الاولى، 2022، ص4.

³ القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق ل 09 يونيو سنة 1984 ، يتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005 ، الصادر عن الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 الصادر بتاريخ 27/02/2005.

عقد الايجار بأنه " عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن للمستأجر من الانتفاع بشيء معين ولمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم."

الفرع الثاني: أركان عقد الايجار

تتمثل أركان عقد الايجار في التراضي والمحل والسبب الذي من أجله سيعقد عقد الايجار حيث يجب أن يكون مشروعاً إضافة إلى ركن الشكلية التي تعتبر أهم ركن لإتمام هذا العقد وافرغاه في شكل رسمي.

أولاً: التراضي

إن التراضي يوجد بوجود إرادتين متوافقتين¹، حيث ينعقد الايجار بتراضي طرفيه وبتطابق إرادتها دون الاخلال بالنصوص القانونية²، إذ يصدر إيجاب من أحد الطرفين وقبول من الآخر، ويجب أن تكون ادارة كل طرف الى ابرام عقد الايجار لا غيره، بحيث يجب أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية التي تحتوي عليها عقد الايجار من طبيعة العقد الى الشيء المؤجر وصولاً الى بدل الايجار و المدة³.

يشترط لصحة التراضي أهلية طرفي العقد المؤجر والمستأجر، سلامة الرضا من العيوب الإرادة.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام ،مصادر الالتزام ، المجلد الاول دار النهضة العربية ، ط 3، ص142.

² أنظر المادة 59 من الامر رقم 78/75 ، القانون المدني الجزائري .

³ على هادي لعبيدي ،العقود المسماة ، البيع والايجار وقانون المالكين والمستأجرين ،دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان 2010، ص219.

1. أهلية طرفي العقد :حسب نص المادة 40 من ق م ج التي تنص على ما يلي: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجز عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة¹. "

من خلال هذا النص يتضح لنا أنه يجب أن يكون الشخص أهلا للقيام بالتصرفات القانونية ويكون أهلا لذلك إذا كان بالغاً من العمر (19) سنة كاملة دون أن يعترضه أي عارض من عوارض الأهلية².

وعليه يتم التطرق هنا لأهلية كل من طرفي العقد (المؤجر و المستأجر).

(أ) أهلية المؤجر : إن المؤجر البالغ هو الشخص اتم (19) سنة كاملة فيسمح له القانون باتخاذ القرارات في التصرف بأمواله بإرادة التي من بينها عملية التأجير.

أما بالنسبة للمميز الذي لم يبلغ سن الرشد فهو ناقص الأهلية فتكون تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعاً له، وتكون باطلة إذا كانت ضارة به³. أما التصرفات الدائرة بينهما فتكون قابلة للإبطال لمصلحته خاضعة لإجازة الولي أو الوصي وهذا تطبيقاً لنص المادة 83 من (ق م ج) فناقص الأهلية المأذون له بإدارة أمواله فإن إيجاره يكون صحيحاً ويترتب عليه جميع الآثار القانونية ولكن مقرون بشرط أن لا يتجاوز ثلاث (03) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

أما إذا كان هذا الشخص عديم التمييز أوله عارض مثل الجنون او معتوه فلا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية، فلا يملك لا أهلية التصرف ومن ثم لا يجوز له إيجار أمواله والايجار الذي يصدر منه يكون باطلا.

¹ القانون المدني الجزائري .

² بوشارب إيمان ، عقود خاصه 1 مطبوعات بيداغوجية جامعة 8 ماي 1945- قالمه 2022-2023م، ص70.

³ دريس كمال فتحي ، مرجع سابق ،ص11.

(ب) أهلية المستأجر: إن عملية الاستئجار من التصرفات الدائرة بين النفع و الضرر لأن المستأجر يقوم بدفع جزءا من ماله ويقابله الحصول على منفعة العين المؤجرة فيجب عليه أن يكون بالغ سن تسعة عشرة سنة (19) كاملة وفق ما نص عليه القانون المدني.

إن كان المؤجر ناقص الأهلية لصغر في سن أو كان سفيها أو ذا غفلة فيكون استئجاره قابلا للبطلان لمصلحته. إلا إذا اجاره الولي أو الوصي أو المقدم أو الكافل طبقا لنص المادة 83 من (ق إ م إ)¹. وفي نفس السياق تنص المادة 101 من ق م ج " يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس (05) سنوات، ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، أو حاله الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه²."

وعليه نستنتج من خلال النص 83 و 101 أنهما أخذ حكم مزدوج الاختلاف أحكام قانون الأسرة وأحكام القانون المدني، نلاحظ بأنه على المشرع توحيدها حتى لا يكون مناقص في الحكم، أما بالنسبة على مصدر الاجرة فيدعو رأي فقهي الى ضرورة البحث على مصادرها لتعرف على ما إذا كان إيجاره من أعمال الادارة أو من أعمال التصرف³. فإذا كانت من الأجرة التي يدفعها المستأجر من ماله فيجب توفر الأهلية الكاملة، وإذا كانت من ثمار الشيء المؤجر فتكفي أهلية الادارة، بشرط ألا يتجاوز مدة الايجار 3 سنوات⁴ وهذا ما نصت عليه المادة 468 ق.م.ج.

¹ هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني وفق أحداث النصوص المعدلة (القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007) ،جسور للنشر والتوزيع ، ط الأولى ، الجزائر 2010م، ص 47 .

² القانون المدني الجزائري .

³ هلال شعوة، مرجع سابق، ص 148.

⁴ عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، مجلد الاول ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 1988م، ص 119.

2. سلامة الرضا من عيوب الادارة: إن الرضا في عقد الايجار يكون معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو اكراه أو إستغلال، وعقد الايجار شأنه شأن سائر العقود في عيوب الرضا، حيث نص المشرع الجزائري على عيوب الارادة في القانون المدني من خلال المواد من 81 الى 91 منه، حيث يلزم لصحة الرضا أن يكون سليما لا يشوبه أي عيب، كما ذكرنا سابقا فإن الوقوع في الغلط و التدليس يؤثر على صحة العقد فقد نص المشرع الجزائري على جواز وقابلية ابطال العقد وهذا ما نصت عليه المواد 86 و 87 من ق م ج¹.

ثانيا: المحل

إن المحل في عقد الايجار مزدوج فهو بالنسبة الى المؤجر ليكون في منفعة الشيء المؤجر و المنفعة تقاس بالمدة، وهو بالنسبة الى المستأجر يكون في الأجرة².

(1) الشيء المؤجر: سوف نتطرق الى شروط الشيء المؤجر

(أ) شروط الشيء المؤجر: يجب أن تتوفر في العين المؤجرة الشروط ذاتها يجب أن تتوفر في العقود الاخرى، فهي الشروط التي نصت عليها القواعد العامة و المتمثلة بما يلي:

- أن تكون العين المؤجرة موجودة عند ابرام العقد أو ممكن الوجود في المستقبل.
- أن تكون معينة أو قابلة لتعيين.
- أن تكون مما يشرع التعامل فيه.

في حالة عدم وجود الشيء وقت العقد أو كان غير قابلا للوجود كان الايجار باطلا، وفي حال هلكت العين المؤجرة كليا قبل ابرام العقد فلا ينعقد لاستحاله المحل، أما في حال كان هلاك العين المؤجرة كليا ولكن عكس ما سبق ذكره أي بعد العقد فينفسخ العقد.

¹ القانون المدني الجزائري .

² عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، مرجع سابق ، ص 124 .

في حالة كان هلاك الشيء جزئياً قبل العقد فالمستأجر الخيار في طلب انقاص الاجرة بنسبة نقصان المنفعة أو الامتناع عن التعاقد، وفي حال كان الهلاك جزئياً ولكن بعد العقد فالمستأجر أيضاً الخيار في أن يطلب بإنقاص الاجرة بقدر ما تنقص المنفعة أو يطلب الفسخ إذا تبين أن الجزء الباقي لا يصلح للاستعمال الذي عقد من أجله¹ وهذا من خلال نص المادة 481 من القانون 05/07².

يجب أن تكون العين المؤجرة معينة أو قابلة لتعيين وهذا لتمكين المستأجر من معرفة مدى ملائمة العين المؤجرة للانتفاع الذي يقصده، حيث نصت المادة الأولى فقرة الثانية من نماذج عقد الايجار على ضرورة معاينة حاله الامكنة المؤجرة تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بالعقد أما في تسليم الشيء المؤجر دون محضر أو بيان وصفي يفرض على المستأجر أن يستلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس³ وهذا ما نصت عليه المادة 476 من قانون 05/07.

نصت المادة 93 من ق.م على مشروعيه التعامل فيها (العين المؤجرة) فإذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا لنظام العام أو الآداب العامة العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا.

¹مغيط حفصه، النظام القانوني لعقد الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم 2022 - 2003 م، ص 13.

² - أنظر المادة 481 التي تنص على ما يلي "إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون، إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، او اذا أصبحت في حاله لا تصلح للاستعمال الذي أعدت من أجله ، أو نقص هذا الاستعمال نقصا معتبرا ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الاخير، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الي الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة، إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ الإيجار "

³دريس كمال فتحي، عقد الإيجار -الرهن الرسمي والحيازي ، محاضرات ألفت على الطلبة السنة الثالثة ليسانس ل م د ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تخصص قانون خاص ، الوادي، 2023/2022، ص 16.

(2) مدة الايجار: عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 467 من ق م ج فالإيجار من العقود الزمنية حيث يقاس المنفعة بمقياس الزمن فإن المدة في عقد الايجار تعد أمرا لازما و ضروريا في العقد حيث لا يجوز تأسيس عقد الايجار¹، حيث تحدد مدة الايجار من قبل أطراف العقد بكيفية حرة، وفي حال عدم الاتفاق على ذلك يحول دون إبرام العقد، حدد المشرع الفرنسي الحد الأقصى للمدة ب (99) سنة، وقد يكون العقد مبرم مدى حياة المستأجر، في حين أن المشرع الجزائري لم يحدد حد أقصى ولا حد أدنى لعقد الايجار بل أشارت إليه بأن من مقتضيات الايجارات للعقد مدة محددة.

(3) بدل الايجار

من خلال نص المادة السالفة الذكر 476 ق.م نذكر أن عقد الايجار يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة محدودة و أيضا مقابل الانتفاع بدل ايجار معلوم ويجوز أن يحدد بدل الايجار نقدا أو بتقديم أي عمل اخر وعليه يتضح لنا أن بدل الايجار هو العنصر الثالث لركن المحل في عقد الايجار فبدونه لا ينعقد العقد².

بحيث يجب أن تكون الأجرة مشروعة فلا يجوز أن تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة كما يجب أن تكونا لأجرة معينة أو قابلة للتعيين³ ويتم تحديد الأجرة بمبلغ معين أو بأقساط متساوية عن كل مدة معينة، وقد تدفع الأجرة إجماليا ، أو بأقساط متتالية ، كما يجوز للأطراف الاتفاق على تعيين الأجرة أي تكون متفق عليها بين الطرفين.

¹رمضان أبو السعود ، العقود المسماة ، عقد الايجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار الطباعة والنشر، 2001 م، ص 755.

²دريس كمال فتحى ، الوجيز في العقود الخاصة (عقود الايجار الرهن الرسمي والحيازي)، مرجع سابق ص 21.

³رمضان أبو السعود ، الوجيز في عقد الايجار ، منشأة العارف ، مصر 1996، ص 249249.

ثالثا: السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المؤجر والمستأجر إلتزامهما، فالسبب في عقد الايجار بالنسبة للمؤجر اشباع حاجة معينة أما بالنسبة للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، لذلك يجب أن يكون الباعث من عقد الايجار مشروعاً غير مخالف لآداب العامة وإلا كان العقد باطلا.¹

بما أن عقد الايجار هو من أكثر العقود تداولاً وشيوعاً بين الأفراد كان واجبا ان يكون الباعث من الايجار سببا مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة والا كان العقد باطلا²، فمثلا من يقوم بايجار أو تأجير محل سكن أو مهني لغرض استعماله في أمور يمنعها القانون ويعاقب عليها كقيام بتأجير سكن لاستعماله في الدعارة يؤدي الى بطلان عقد الايجار بطلانا مطلقاً لأن سببه غير مشروع³.

رابعا: الشكيلة

إن المشرع الجزائري إستحدث الشكيلة في عقد الايجار بعدما كان هذا الاخير عقدا رضائيا ،وتوجه المشرع وفقا للمرسوم التشريعي إلي جعلها ركنا في العقد وأكد ذلك في التعديل الاخير للقانون المدني لسنة2007وهذا ما نصت عليه المادة467 مكرر منق م ج.

إن الحديث عن الشكيلة في عقد الايجار يستدعي منا التطرق الى سريان المرسوم التشريعي 03/93 والقانون 05/07.

¹ زروقي خديجة، التزامات المستأجر في الإيجارات العقارية والمقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قانون الأعمال ، جامعة وهران ، 2012-2013م، ص21.

² أنظر نص المادة 97 من الامر رقم 75/58 ، القانون المدني الجزائري.

³ بالهادي عقيلة، حق البقاء بلامكنة في ظل القانون المدني والقوانين الخاصة ،نيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق ،قسم القانون الخاص ،تخصص قانون العقاري والزراعي ،جامعة سعد دحلب ، ،البلدية، 2010م، ص39.

1) سريان المرسوم التشريعي 03/93 بالنسبة لنموذج عقد الايجار:

إن نص المادة 21 فقرة الأولى من هذا المرسوم تنص على ما يلي " تجسد العلاقات الايجارية بين المؤجر والمستأجر وجوبا في عقد الايجار طبقا لنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم و يحرر كتابيا بتاريخ مسمى¹."

مما يتجلى أن المشرع قرر إفراغ عقد الايجار في نموذج كتابي يحدد عن طريق التنظيم وهذا يعني أنه أصبح عقدا شكليا، وذلك وفق النموذج الذي حدد بمقتضى المرسوم التنفيذي 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار أي أن الشكلية ركن في عقد الايجار،² و جزاء مخالفة النموذج نصت عليه المادة 21 فقرة الثانية من نفس المرسوم التشريعي 03/93 "يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها ومن جهة اخرى ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد فإن اي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الايجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة"³.

تدل عبارة انعدام العقد في نص المادة على بطلان العقد في حالة تخلق الشكلية في ابرام عقد الايجار، حيث يتضح لنا من نص المادة أنه اقتصر على معاينة المؤجر بحيث يكون حينها شاغل الأمكنة صفة المستأجر، ومن تم البقاء في العين المؤجرة لمدة سنة من تاريخ معاينة المخالفة، بشرط أن يكون حائزا على وصل يثبت به العلاقة الايجارية.

(2) سريان القانون 05/07

¹ احمد داود رقيه ، مطبوعات بيداغوجية (محاضرات في عقد الإيجار)، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2017-2018م، ص 34 .

² محمدى فريده، الاحتجاج بعقد الإيجار على مشتري العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصاد و السياسة ، جامعة الجزائر، الجزء7 رقم 1 ، 1999 م، ص 71.

³ المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق ل اول مارس سنة1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

من خلال نص المادة 467 ق. م. ج مكرر التحول الجذري¹ في توجه المشرع حيث أنه أضاف الشكلية كركن رابع في عقد الإيجار فأشترط أن يكون العقد مكتوبا وإلا كان باطلا فلا يعتد به بين الطرفين والغير.

إن المشرع الجزائري في نص المادة 469 ق. م. ج مكرر لم يوضح صراحة مسألة الكتابة هل تكون كتابه رسميه أم عرفية فقط لكنه جاء بقرائن على الاكتفاء بالكتابة العرفية .

- **القرينة الأولى:** فإن المشرع في حال ذكر عبارة "ينعقد كتابه " في بداية نص المادة 467 ق.م ج مكرر " و الكتابة " كما هو معروف قد تكون عرفية كما قد تكون رسمية حيث أنه لم يذكر عبارته كتابة الرسمية مما يرجح لا الاكتفاء بالكتابة العرفية.

- **القرينة الثانية:** وهي ذكر عبارته أن تكون له تاريخ ثابت وهذا دليل على أن المقصود ما كتابة العرفية لأن الكتابة الرسمية لا حاجة لها بذكر هذه العبارة لأن العقد الرسمي له تاريخ ثابت عكس العقد العرفي الذي يمكن أن تكون غير ثابت التاريخ².

المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار و أنواعه

إن خصائص عقد الإيجار تتمثل في كونه عقد شكلي وعقد معاوضة و يكون ملزم لجانبين و يكون أيضا زمني أي محدد المدة و هذا ما سنتناوله في الفرع الأول و لما تعددت الخصائص

¹قاسي نجاه، عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة في مجلة القانون المجتمع والسلطة - مجلد 9- عدد 1 ، 2020م، جامعة وهران 2 ، 2024م، ص99.

²نص المادة 328 " لا يكون العقد العرفي حجه على الغير في تاريخه إلا منذ ان يكون له تاريخ ثابت أو يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

-من يوم تسجيله

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام

-يوم التأشيرة عليه على يد ضابط عام مختص

-من يوم وفاه أحد الدين لهم على العقد خط و إمضاء

- غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة "

كان لا بد من تنوع اشكاله فهو تارة سكني و تارة تجاري و أيضا مهني و هذا ما سنتناوله في الفرع الثاني

الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار

يتميز عقد الايجار بعدة خصائص بعضها يشترك فيها مع باقي العقود والبعض الاخر ينفرد بها لتجعله مميز عن غيره من العقود وهذا ما سنوضحه كما يلي:

يعتبر عقد الايجار من العقود الشكلية وهو ملزم للجانبين ومن العقود المعاوضة وزمني.

أولاً: عقد شكلي

يشترط لإبرام عقد الايجار المدني إفراغه في قالب رسمي بعد تطابق إرادة أطرافه (المؤجر والمستأجر)

مر تحدد شكل عقد الإيجار بمراحل ثلاث (03) و هي المتمثلة في المرحلة الأولى الأمر 85/75 و الثانية استصدار المشرع للمرسوم التشريعي 03/93 المتعلقة بالنشاط العقاري و نصوصه المطبقة و ثالثا القانون الحالي رقم 05/07 و سيتم الطرق له في نقطتين التطرق لطبيعة عقد الإيجار قبل 2007 و لطبيعته بعد تعديل 2007

أ- شكل عقد الإيجار قبل تعديل 2007

في ظل الأمر 58/75 و قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى كان عقد الإيجار رضائي و نظرا لما كان يثيره هذا الأمر من إشكالات و نزاعات في أروقة المحاكم و لصعوبة إثبات العلاقة الإيجارية صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 حيث نص المشرع في المادة 21 فقرة الاولى منه، على وجوب كتابته عقد الإيجار، طبقا

لنموذج يحدده التنظيم، و يكون محدد بتاريخ مسمى و هو ما تم في سنة 1994 عبر المرسوم التنفيذي رقم 69/94 الذي يتضمن ملحقا لنموذج عقد الإيجار¹

ب- شكل عقد الإيجار في ظل تعديل 2007

جاء في نص المادة 467 مكرر من القانون 05/07 على انه " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلا فالمشرع إشتراط الكتابة في العقد إما رسمية أو عرفية فإذا إختار المتعاقدان الطريق الرسمي يجب مراعاة الأوضاع و الأشكال المنصوص عليها في المادة 324 من القانون المدني مكرر 07 " يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه الا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الاجراء ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالأجراء سواء كبداية للثبوت².

و أما إذا اختاروا أن يفرغ عقد الإيجار في ورقة عرفية فقد اشترط أن يكون ثابت التاريخ حتى يكون نافذا في مواجهة الغير و ما هذا إلا تأكيد من المشرع على الأحكام العامة للعقود العرفية التي تكون حجة على الغير من تاريخها إلا إذا كان لها تاريخا ثابتا وهذا ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني الجزائري³.

ثانيا عقد معاوضة

ذلك لأن المؤجر يتلقى بمقتضاه في عقد الإيجار عوضا على تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة و هذا المقابل هو بدل الإيجار، ويشترط أن يكون لهذه الأخير جديا و اذا كان

¹بوشارب إيمان، مرجع سابق، ص80.

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

³مجيد مخلوفي، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الائمة للنشر والتوزيع، ط الخامسة، 2024م، ص318.

تأفها أو منعدها نكون أمام عقد عارية¹. والذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المعار دون عوض يقدمه هذا الأخير إلى المعير².

ثالثاً: عقد ملزم لطرفين

فهو يرتب التزامات متعلقة بالمالك والمستأجر كلا منهما تجاه الآخر

فيعد عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين لأنه يولد التزامات متقابلة على عاتق طرفيه فالمؤجر دائن للمستأجر بالأجرة على أن يجري هذا الأخير الترميمات التأجيرية وغيرها من الالتزامات كما أنه من مدين في الوقت ذاته للمستأجر بأن يمكنه من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً ويتيح هذا الوصف أحد طرفيه تعد سبباً للالتزامات الطرف الآخر هذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو انقضاء التزام المتعاقد سرياً في بطلان أو انقضاء المتعاقد الآخر، وإذا ما أمتنع أحدهما عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر أن يمتنع هو أيضاً عن تنفيذ التزامه، كما يكون له الحق في طلب الفسخ ليتحلل من الالتزام الذي عليه من قبل الطرف الآخر³.

رابعا : عقد زمني

لما كانت المدة في عقد الايجار هي عنصر الجوهرى ، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت، وهو عقد زمن⁴ إذ يلعب الوقت فيه دوراً مهماً فتقاس الالتزامات فيه بالوحدات الزمنية كاللوم والشهر والسنة⁵ وجاء في نص المادة 469 مكرر 1 (جديدة) " ينتهي الايجار بإنقضاء المدة المتفق

¹دريس كمال فتحي، محاضرات في مادة العقود الخاصة، السداسي الثاني بعنوان (عقد ايجار - الرهن الرسمي والحيازي)، مرجع سابق، ص07.

²هلال شعوة، مرجع سابق ، ص16.

³زروقي خديجة ، مرجع سابق ، ص 06 .

⁴عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد لعقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، المجلد الأول مرجع سابق، ص127.

⁵زروقي خديجة ، مرجع سابق، ص 07.

عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء غير أنه يجوز للمستأجر بعد إنتهاء عقد الايجار قبل ذلك لسبب عائلي أو مهني ويجب عليه إخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين¹

الفرع الثاني: أنواع عقد الايجار

بالرغم من أن خصائص عقد الايجار تميزه عن غيره من العقود ومع ذلك فهو يتشابه مع بعض العقود ، فجوهره يكمن في المنفعة والتي يتمتع بها المؤجر والمستأجر .

أولاً: عقد الايجار السكني

يكون اثبات عقد الايجار بموجب القانون المدني الجزائري، بحد أدنى بوصلات الأجرة التي يسلمها المؤجر للمستأجر وإلا اعتبرت عارية مع وجوب إثبات ذلك من قبل المعير في حالة شغل المستعير للمسكن حتى لا يتمسك بحق البقاء قبل التعديل وطبقاً للمادة 475 مكرر، فإن إثبات عقد الإيجار يكون عن كتابة والا كان العقد باطلاً² وعقد الايجار السعني يشمل الفيلات والشقق كمثال.

ثانياً: عقد الإيجار التجاري

فهو عقدا تجاريا يعرف على أنه ذلك العقد الذي يتعلق بالمحلات أو العمارات التي تستعمل في نشاط تجاري أو حرفي أصناعي وقد حد المشرع الجزائري مجال تطبيق الإيجارات التجارية في نص المادة 169 من القانون 05/02³ من القانون التجاري أما تعريف إيجار المحل

¹ الأمر 58/75 القانون المدني الجزائري.

² أحمد داود رقية ، مرجع سابق ، ص12 ص 13.

³ القانون رق 05/02، المتضمن القانون التجاري ، المؤرخ في 06/02/2005 المعدل والمتمم للقانون 75/59 المتضمن القانون التجاري المؤرخ في 26/09/1975.

التجاري فإنه العقد الذي يبرمه صاحب العقار (المؤجر) مع شخصي آخر (المستأجر) لغرض إستغلال العين المؤجرة في النشاط التجاري¹ ويكون إما كتابا أو شفهيًا.

أ- **العقد الكتابي** : وهو ذلك العقد المحرر من طرف المتعاقدين وقد يكون لمدة معينة مثلا سنتين إذا انتهت المدة انتهى الايجار ، لكن في حالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنقضاء المدة المنقق عليها في العقد مع علم المؤجر ودون إعتراضه² أو توجيه التنبيه بالإخلاء ، المستأجر يعتبر تجديد ضمني حسب المادة 173 من ق.ت.ج.

ب- **العقد الشفهي** : هو الذي يبرم بمجرد تبادل الايجاب والقبول بين الأطراف، مع تحديد العناصر الأساسية في العقد والعقد الشفهي له نفس القيمة القانونية للعقد الكتابي³

ثالثا: عقد الايجار الصناعي

ظهرت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، الذي واجه مشاكل قانونية وعملية، ولقد تبنى المشرع الجزائري سياسية اقتصادية جديدة و بعد سنة 1990 تركز على سياسة الانتفاع الاقتصادي القائم على تشجيع الاستثمار الخاص و دفع به إلى البحث عن ضوابط قانونية وإدارية علمية بسيطة لتنظيمه⁴

¹ تولوم حورية، يحيوي صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015م، ص 09.

² جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001، ص 14.

³ تولوم حورية، يحيوي صليحة، مرجع سابق، ص 11.

⁴ شربالي مواز، عقود استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار تليجي بالأغواط ، ملحقة أفلو، العدد الثاني ديسمبر 2016م، ص 24.

المبحث الثاني: الاثار القانونية لعقد الإيجار

يقصد بأثار العقد ، تلك الالتزامات الى يرتبها عند إنعقاده مستوفيا شروطه القانونية، ويعد هذا العقد من العقود التي استقرت في تنظيم أحكامها مختلف التشريعات القانونية.

بما أن عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين فإن أثاره تتوزع علي عاتق كل من المؤجر والمستأجر و مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة التي تم تسليمها من طرف المؤجر يقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت ، حقوقا بالنسبة للمؤجر والتي يسأل الطرفين عند الاخال بالالتزاماته إتجاه الآخر.

و عليه سنتناول هذا المبحث من خلال مطالبين :

المطلب الاول : حقوق والتزامات المؤجر .

المطلب الثاني : حقوق والتزامات المستأجر.

المطلب الاول : حقوق والتزامات المؤجر

سنتطرق في هذا المطلب إلى التعرض لحقوق المالك والتي تعتبر بمثابة واجبات أي ما يتوجب على المؤجر القيام به تجاه المستأجر والعين المؤجرة وكذا الالتزامات المترتبة عليه .

الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة

فالمؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر والذي يعتبر حق لهذا الأخير.

كما يجب أن يسلم العين المؤجرة في حالة حسنة، بمعنى ذلك أنه إذا كانت العين المؤجرة تحتاج إلى ترميمات وإصلاحات فعلية القيام بها قبل تسليمها.

ف نجد في نص المادة **476** من القانون **05/07** المعدل والمتمم للقانون المدني " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين، تتم معاينة الأماكن وجاهايا، بموجب محضر أو بيان وصفى يلحق بعقد الايجار غير أنه إذا تم تسليم

العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس.

جاء في نص المادة **476** السابقة الذكر في الفقرتين الأولى تتحدث على تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها والفقرة الثانية توضح معنى محضر التسليم أو البيان الوصفي.

أولاً: تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها : فطبقاً للفقرة الأولى من المادة **476** السابقة الذكر يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها وفقاً لاتفاق الطرفين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها ، فإذا اتفقا مثلاً على أن البناية تؤجر لاستعمالها كسكن التزم المؤجر بتسليمها في حالة تصلح لهذا الغرض بأن تكون أبوابها ونوافذها سليمة وجدرانها نظيفة و مفاتيحها كاملة¹

ثانياً: محضر التسليم أو البيان الوصفي

يفهم من نص المادة **476** في فقرتها الأخيرة أن التسليم يتم بحضور المستأجر على محضر جرد أو بيان وصفي، ويعتبر التسليم قديم. بتوقيع المستأجر على محضر الاستلام ، وفي حالة امتناع أحد الأطراف عن هذا الاجراء يلجأ طرف الآخر إلى القاضي ليصدر أمراً وتعيين محضر الجرد أو البيان الوصفي²

¹ سيار عز الدين، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقاً للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني جامعة أحمد بوقرة - بومرداس.

² إيمان بغدادي، محاضرات في مقياس العقود الخاصة 01، مقدمة لطلبة سنة ثالثة قانون خاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة ، 2025/2024، ص17.

الفرع الثاني: صيانة العين المؤجرة مع احترام حق الإنتفاع

ويكون ذلك من خلال الصيانة الدورية للعين المؤجرة فيجب على المؤجر فور إخلاء المستأجر للعين المؤجرة القيام بصيانتها وهذا قصد المحافظة عليها من الهلاك.

فالمؤجر ملزم بالقيام بجميع الاصلاحات على مستوى العين المؤجرة وكذا ملحقاتها من بناء وترميم وهنا نستنتج أن المؤجر يسلم العين المؤجرة في حالة صالحة وخالية من العيوب وهذا ما لاحظناه في نص المادة 476 السالفة الذكر من القانون 05/07 وللحفاظ على العين المؤجرة يجب:

أولاً: القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك

المقصود بها أنها تلك الترميمات الضرورية المستعجلة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك¹. كإصلاح حائط أو تدعيم وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية عندما تغمرها المياه، الأسقف المهتدة بالسقوط فهذه ترميمات عاجلة وضرورية للانتفاع بالعين والحفاظ عليها.

ثانياً: الترميمات التأجيرية للانتفاع بالعين المؤجرة

وهي ترميمات ضرورية لازمة للانتفاع بالعين أو هي ترميمات بسيطة كإصلاح أرضيات الغرف والنوافذ والمفاتيح وصنابير المياه ودهان الحائط²

¹دلال فرج الله، فكرون خديجة، أثار الايجار المدني في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، قسم العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2021-2022م ، ص22.

²المرجع السابق، ص23.

ثالثا: الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة:

وهي الترميمات اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعا كاملا فهي ليست ضرورة لحفظ العين من الهلاك، فهي اصلاحات لازمة للانتفاع بالعين، وتجاوز الترميمات التأجيرية وهي دون الترميمات الضرورية¹

المطلب الثاني: حقوق و إلتزامات المستأجر

يقع على عاتق المستأجر بدوره التزمات التي تعتبر في نفس الوقت حقوقا للمؤجر حيث تتمثل هذه الإلتزامات على رأسها دفع بدل الايجار واستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها.

سنتناول هذا المطلب من خلال فرعين فقد تناولنا في الفرع الاول دفع بدل الايجار أما في الفرع الثاني تناولنا استعمال العين المؤجرة دون إلحاق ضرر بها.

الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الايجار

لما كان عقد الايجار من عقود المعاوضة كانت الأجرة (بدل الايجار) الركن الضروري لانعقاده مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وهي من أهم الإلتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، كما أنها ضرورية لتمييز عقد الايجار عن غيره من العقود.

الأجرة هي ما يقدمه المستأجر كمقابل للانتفاع بالشيء المؤجر بحيث يلتزم المستأجر بأن يفي بها بالقدر الذي اتفق عليه مع المؤجر، يمكن أن تكون الأجرة عبارة عن نقود أو منفعة أو التزام آخر يلتزم به المستأجر².

يرجع تحديد الأجرة الى حرية المتعاقدين أي اتفاق كل من المؤجر و المستأجر إلا إذا قيدت هذه الحريات ببعض القوانين الاستثنائية، ويعتبر المؤجر هو الطرف الدائن بالأجرة

¹دلال فرج الله، فكرون خديجة، مرجع سابق، ص 23.

²محمد حسين منصور، أحكام الايجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2006م، ص 115.

والمستأجر هو الطرف المدين بها بحسب الأصل غير أنه قد يتغير طرفا هذا الالتزام بإرادة طرفيه ولكنه في كل الأحوال يجب أن تدفع الأجرة من ذي صفة الى ذي صفة¹. حيث يتحدد مضمون دفع الايجار بعده عناصر منها:

أولاً: تنفيذ التزام بدفع بدل الايجار

ثانياً: ضمانات الوفاء ببديل الايجار

أولاً : تنفيذ التزام بدفع بدل الايجار

دراسة تنفيذ المستأجر الالتزام بدفع بدل الايجار الى المؤجر سوف نتطرق الى عدة عناصر هي كالتالي: زمان ومكان الوفاء ببديل الايجار واثبات الوفاء بها و تقادمها.

1. زمان ومكان الوفاء ببديل الايجار

بالنسبة لزمان الوفاء ببديل الايجار فإن نص المادة 498 الفقرة الاولى من القانون المدني على " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع الايجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الايجار في المواعيد المعمول بها في الجهة".

حيث نستنتج من خلال نص هذه المادة أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشروطة ويغلب أن ينص عقد الايجار على مواعيد دفع الأجرة، فتلزم هذه المواعيد² على أن يدفع بدل الايجار مسبقا قبل بدئ الانتفاع بالعين المؤجرة أو يدفع مقدما قبل كل فترة زمنية أو بعدها³.

عملا بالقاعدة العامة في نص المادة 112 من القانون المدني، فإن تفسير الشك حول زمان الوفاء ببديل الايجار في حال وجود غموض يكون لمصلحة المستأجر، فإذا اتفق كل من

¹ هلال شعوة ، مرجع سابق، ص 171.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، لوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و

العارية ، مجلد الثاني، مرجع سابق، ص 365.

³ سيار عز الدين، مرجع سابق ، ص 23.

المؤجر والمستأجر مثلا على شهر معين للوفاء به وكان الشك يحوم حول اليوم المحدد لذلك، فإن تاريخ الوفاء هو آخر يوم من الشهر المتفق عليه وهذا تحقيقا لمصلحة المستأجر¹.

لكن إذا لم يتفق الطرفان على زمن محدد للوفاء به حيث لم يتم ذكر أي تاريخ لدفعه، فإن المادة 498 من القانون 05/07 كما ذكرنا سابقا قد حددت التاريخ الذي يتم فيه الوفاء وهو أن يتم دفعه في المواعيد المعمول بها في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة² أي حسب العرف المعمول به.

وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف على زمان دفع بدل الإيجار طبقت المبادئ العامة فور ترتيب الالتزام في ذمة المستأجر بعدما يكون قد استوفى منفعة العين المؤجرة ويكون ذلك في نهاية الوحدة الزمنية.

بالنسبة لمكان الوفاء ببديل الإيجار حيث نصت المادة 498 الفقرة الثانية على ما يلي " ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضى بخلاف ذلك". يتبين لنا من خلال هذا النص أن كل من الطرفين لهما حرية في الاتفاق على المكان الذي تدفع فيه المستأجر بدل الإيجار أما في حالة عدم اتفاقهما تدفع في مكان الذي يحدده عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة حتى وإن لم يكن موطننا³ للمستأجر كما تعد الفقرة تطبيقا للقاعدة العامة.

ففي حالة عدم وجود اتفاق أو عرف يبين مكان الوفاء بها، كان موطن المستأجر وهذا في الحالة التي يكون فيها البديل نقودا أو شيئا معنيا بالنوع، أما إذا كان بدل الإيجار شيئا معنيا بالذات " عقار " فإن مكان الوفاء هو مكان وجود العقار عند التعاقد وهذا طبقا للمادة 282 الفقرة

¹ هلال شعوة، مرجع سابق، ص174

² عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية 2003م، ص332.

³ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 200.

الأولى¹ والتي تنص على ما يلي " إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجود فيه وقت نشوء الالتزام..."

2. إثبات الوفاء ببديل الإيجار وتقادمها

إن إثبات الوفاء وفقاً للقواعد العامة يقع على المستأجر المقرر في القانون المدني في نص المادة **323** فإذا كانت قيمتها تزيد على 100.00 دينار وجب إثبات الوفاء بها بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين سواء كانت تدفع مرة واحدة أو على شكل أقساط وكانت قيمة كل أكثر من المبلغ المشار إليه أعلاه².

كما يجوز الإثبات بشهادة الشهود في حالة وجود مانع مادي أو أدبي دون الحصول على دليل كتابي أو فقد المستأجر سند الكتابي لسبب أجنبي نص المادة **336** ق.م.ج ولقد نص المشرع بموجب المادة **499** ق.م.ج على أن " الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك"³.

يعتبر الوفاء بقسط من بدل الإيجار قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك فتسديد مقابل الشهر الثاني مثلاً من الإيجار يعد قرينة على تسديد الإيجار الشهر الأول وهكذا، ويقع على المؤجر إثبات عكس ذلك لسبب وجيه⁴.

أما بالنسبة لتقادم بدل الإيجار فإنه يسقط حق المؤجر في بدل الإيجار بمضي خمس سنوات (05) تحسب من تاريخ استحقاقه⁵، وهذا طبقاً لنص المادة **309** الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي "يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو

¹ سيار عزدين، مرجع سابق، ص 23.

² لحوالي زيان، حقوق المؤجر و المستأجر في القانون 05/07. المعدل والمتمم للقانون المدني مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق والعلوم السياسية البلدية، 2012 م، ص 50.

³ هلال شعوة، مرجع سابق، ص 177.

⁴ لحوالي زيان، مرجع سابق، ص 51.

⁵ سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 24.

أقر به المدين " وإذا كان بدل الايجار يدفع مقسطا فإن حساب مدة التقادم بالنسبة لكل قسط يبدأ من تاريخ استحقاقه، أما إذا كان البديل يسدد دفعة واحدة عن هذه العقد كلها فإنها تحسب بالنسبة لها جميعا من يوم استحقاقها (313 و 315 الفقرة الاولى ق.م . ج) ¹.

إذا حرر سند يثبت حق المؤجر في البديل فإن هذا الحق لا يسقط إلا بمرور خمسة عشرة سنة (15) طبقا للفقرة الثانية من المادة 313 من ق.م والتي تنص على ما يلي " وإذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلا يتقادم الحق إلا بقضاء خمسة عشر سنة".

ثانيا: ضمانات الوفاء ببديل الايجار

إن المؤجر يضمن استيفاء الأجرة (بديل الايجار) بإحدى الطرق إما بتقديم المستأجر لكفالة وهو يعتبر ضمان تعاقدية وهذا ما سنتناوله (1) أو عن طريق الضمان القانوني الذي يتضمن حقوق المؤجر على المنقولات العين المؤجرة و سنتناوله (2).

1. الضمانات التعاقدية: وتتضمن الزام المستأجر لكفالة وهذا حسب نص المادة 500 من القانون المدني الجزائري قبل تعديلها ، على المستأجر أن يضع بالعين المؤجرة من المنقولات ما تكون قيمته كافية لضمان الأجرة لسنتين (02)²، وتنص نفس المادة بعد تعديلها قانون 05-07 " يمكن لأطراف لاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الايجار والتكاليف". ويقصد بالكفالة هنا حسب نص المادة 644 من القانون المدني الجزائري على أنها " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه". حيث يتضح من خلال نص المادة 500 السالفة الذكر بأن المشرع قد منح لطرفي عقد الايجار حرية الاتفاق على أن يقدم المستأجر كفالة تضمن وفائه ببديل الايجار والتكاليف إلى المؤجر أو إعفاءه من تقديمها³.

¹ هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 178.

² لحوالي زيان ، مرجع سابق، ص 51.

³ سيار عز الدين ، مرجع سابق ، ص 25

يلاحظ أنه قد قرن الكفالة بضمان بدل الايجار والتكاليف، في حين أنه يمكن للمؤجر والمستأجر الاتفاق على ضمان نقدي لحسن استعمال العين المؤجرة، أو تقديم مبلغ نقدي لضمان كل ما قد يلحق بها من هلاك أو تلف بسبب المستأجر¹. ويقصد بالتكاليف هي كل ما يترتب عن عقد الايجار من حقوق، كالتعويضات التي يلتزم المستأجر بدفعها إذا ما أصاب المؤجر ضررا جراء عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه بالقيام بالترميمات التأجير به مثلا².

غير أن المشرع بالنسبة للإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري الخاضعة لإحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 حيث أُلزم المستأجر بمقتضى مرسومه التنفيذي بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الايجار، وتتمثل هذه الكفالة في مبلغ نقدي يسترده المستأجر عندما يغادر العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات و الاصلاحات المحتملة³.

2. الضمانات القانونية: وتتضمن حقوق المؤجر على المنقولات العين المؤجرة تمكن للمؤجر من ضمان استيفاء بدل الايجار منحه المشرع حق امتيازي على المنقولات العين المؤجرة سنتاوله في العنصر (أ) كما منحه الحق في حبس هذه المنقولات العنصر (ب) وكذلك حجزها تحفضا في العنصر (ج).

العنصر (أ): حق امتياز المؤجر على المنقولات العين المؤجرة حسب نص المادة 995 من القانون المدني فإن للمؤجر حق امتياز في استيفاء الاجرة 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 عليها⁴.

ويكون للمؤجر حق أيضا امتيازي على المنقولات المملوكة للمستأجر الفرعي أي من الباطن إذا لم يجز المؤجر الايجار الفرعي كتابه، أما في حالة إذا أجاز المؤجر الايجار

¹ صبري السعدي ، التأمينات العينية ، دار هومة ، الجزائر ، 2009، ص13.

² هلال شعوة ، مرجع سابق ، ص 185

³ المرجع نفسه ، ص186

⁴ دريس كمال فتحي، مرجع سابق ،، ص58.

الفرعي، فإنه لا يكون له إلا امتياز على المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي من وقت انذار المؤجر للمستأجر الفرعي¹. فنجد أن حق المؤجر يبقى قائما لمدة ثلاث سنوات (03) إذا قام هذا الأخير بتوقيع الحجز الاستحقاقى خلال ثلاثون يوما (30) من خروجه من العين المؤجرة بدون علمه أو رغم معارضته ولم يبقى في العين المؤجرة ما يكفي الوفاء بالأجرة².

وتكون مرتبة امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بعد الحقوق الممتازة و المتمثلة في المصاريف القضائية المادة 990 المبالغ المستحقة للخبزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان المادة 991 وكذا المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول و فيما يلزم له من ترميم المادة 992 والمبالغ المستحقة للخدم و الكتابة و العمال وكل أجير اخر، أيضا المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مآكل وملبس لسنة (06) أشهر الأخيرة كذلك و النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه لسنة (06) أشهر الأخيرة كذلك المادة 993 والمبالغ المترتبة على البذور والسماذ وكذا ما صرف على أعمال الزراعة والحصاد المادة 994³. إلا تلك الحقوق الممتازة التي أقرتها المواد السابقة (990 إلى 994) لا تكون نافذة في مواجهة المالك صاحب حق الامتياز إذا كان حائزا للمنقولات التي له عليها امتياز حسن النية أي لا يعلم بوجود حقوق امتياز عليها وهذا وفق المادة 995 الفقرة الرابعة.

العنصر (ب): حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة يجوز للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولم تكن مملوكة للمستأجر ما دامت قابلة

¹ هلال شعوة، مرجع سابق، ص182.

² معزوز دليبة، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، عقد الإيجار، مطبوعات موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس ، تخصص قانون خاص ، جامعة اكلي محمد أولحاج البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم قانون الخاص، 2020 -2021م، ص 81 .

³ انظر المواد من 990 إلى 994 من قانون المدني الجزائري.

للحجز وله الحق امتياز عليها، وله أن يمنع نقلها دون علمه وموافقته¹. حيث تنص المادة 501 فقرتها الأولى على أنه " حق للمؤجر ضمانا لحقوقه الناشئة عن الايجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت منتقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر²."

للمؤجر أن يعترض على خروجها من العين المؤجرة وفي حالة خروجها دون علمه رغم اعتراضه فله الحق في استردادها من تحت يد الغير خلال ثلاثون يوما (30) من الوقت الذي علم بخروجها قبل مضي سنة (01) من خروجها وهذا ما تضمنته المادة 202 ق.م ج.

و ممارسة المؤجر لحقه في الاستيراد لا يمنع حائز هذه المنقولات بحسن النية أن يطالب بحقوقه³.

غير أن نص المادة 501 في فقرتها الثالثة استثنت حالات لا يكون للمؤجر فيها الحق في حبس أو استيراد هذه المنقولات وهذه الحالات تتمثل في:

- إذا كانت حرفته تقتضي ذلك مثلا لوازم معدة لمهنتيه في الحلاقة.
- إذا كان خروج هذه المنقولات تقتضيه شؤون الحياة العادية.
- إذا كانت المنقولات التي بقيت في العين المؤجرة أو التي طلب استردادها تقي ببدل الايجار⁴.

العنصر (ج): حق المؤجر في الحجز التحفظي للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة، إن حق توقيع حجز تحفظي يعتبر ضمانه جد فعالة للمؤجر الذي بموجبه يجعل حقه في الحبس منتجا، إذ يمنع به المستأجر من اخراج منقولاته من العين المؤجرة كما يمكن له استردادها إذا

¹محمدي فريدة ، مرجع سابق، ص 70.

²معزور دليلة ، مرجع سابق، ص82.

³محمدي فريدة ، مرجع سابق، ص 62.

⁴انظر المادة 501 فقرتها الثالثة من القانون المدني الجزائري .

خرجت ولا يمكن بموجبه للمستأجر أن يتصرف فيها، ولا يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون لدى المؤجر سندا تنفيذيا، وهنا تكمن كذلك فعالية هذا الاجراء وأهميته. والمنقولات التي تجوز الحجز عليها هي نفسها المنقولات المتنقلة بحق الامتياز المؤجر¹.

حيث تنص المادة 435 من ق. إ. م. إ. على هذا الحق إذا أجازت للمؤجر المباني أو الأراضي الزراعية و المؤجرين من الباطن أن يباشروا الحجز التحفظي على المنقولات والأثاث والثمار الموجودة في هذه العقارات وهذا لإستيفاء الأجرة المستحقة كما لهم أن يباشروا هذا الحجز بإذن القاضي على هذه المنقولات إذا خرجت من العين المؤجرة دون رضائهم وتنفى هذه المنقولات منقله بحق امتياز الخاص².

الفرع الثاني: إستعمال العين المؤجرة دون إلحاق الضرر بها

يلتزم المستأجر بإضافة إلى التزامه بدفع الاجرة بالتزامات أخرى منها إستعمال العين المؤجرة وعدم الاساءة في استعماله لها. على أساس أن المقصود من عقد الايجار هو الانتفاع بالعين المؤجرة، كون المستأجر ملزم بردها بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم وذلك طبقا للمادة 503 من ق.م المعدلة بموجب القانون 05/07، فهو لا يملك الحرية في إستعمالها كيفما شاء إنما يجب عليه إستعمالها وفق ما تم الاتفاق عليه في عقد الايجار، فإن الاتفاق عليه في عقد الايجار، فقد تطرقنا في هذا الفرع إلى عدة عناصر هي: كيفية إستعمال العين المؤجرة، والامتناع عن إحداث تغيرات فيها و اخير المحافظة على العين المؤجرة وفقا لما ورد في نص المادة 491 ق.م.ج وكذلك عدم تركها دون إستعمال.

أولا: كيفية استعمال المستأجر للعين المؤجرة: إن العين المؤجرة تستعمل حسب الاتفاق وحسب ما أعدت له وعدم تركها دون إستعمال.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء، الإيجار و

العارية، مجلد الثاني، مرجع سابق، ص 511ص512.

² هلال شعوة، مرجع سابق، ص 185.

1. استعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق: قد يتفق كل من المؤجر و المستأجر على الصورة التي يجب ان تستغل بها العين المؤجرة كما يذكر أنها ستؤجر للسكن أو للممارسة المستأجر حرفته وكل هذا بذكره في نص عقد الايجار هنا يمنع عليه إستعمال العين المؤجرة في غرض آخر غير مبين في محتوى العقد¹. فإذا وضح وجه الاستعمال صراحة لم يجز للمستأجر أن يستعمله لغرض مخالف كما يجوز للمتعاقدين أن يفصلا أكثر من نوع النشاط الذي سيمارسه المستأجر، كتحديد نوع الحرفة أو التجارة، فإذا اتفقا مثلا على أن يمارس المستأجر تجارة الألبسة لم يكن له أن يبيع خضرا أو فواكه فيها، أو أن الأرض ستؤجر لتزرع حبوبا، فيقوم المستأجر بزراعة الأشجار المثمرة².

2. إستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له: فإذا لم يبين الاتفاق وجه إستعمال العين المؤجرة بطريقة صريحة أو ضمنية، وجب على المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له، وطبيعة العين هي التي تدل على الوجه الذي يجب أن تستعمل فيه فالمباني مثلا في الاحياء التجارية تكون معدة لاستعمالها متاجرا أو مكاتب أو عيادات، وقد يستشف الغرض من العين المؤجرة بحسب نشاط سابق معين، فإذا تحدد نوع الاستعمال طبقا لما تقدم لم يجز للمستأجر إستعمالها لغرض آخر بغير رضاء المؤجر³.

3. عدم ترك العين المؤجرة دون استعمال: لا يتوقف التزام المستأجر على أن يستعمل العين المؤجرة حسب ما اتفق عليه الطرفين أو وفق الغرض الذي أعدت من أجله فقط، بل عليه أيضا لا يتركها دون استعمال، إذا كان هذا الترك دون استعمال سيلحق ضررا بها أو بالمؤجر، غير أنه إذا ورد اتفاق مفاده أن المستأجر يستطيع أن يترك العين دون إستعمال، أو كان عدم إستعماله لها مبررا لمرض أصابه أو لقوة قاهرة إعترضته، فلا مسؤولية عليها حينها كما أنه إذا

¹ زروقي خديجة، مرجع سابق، ص37.

² هلال شعوة، مرجع سابق، ص 147.

³ بوشاب إيمان، مرجع سابق، ص 109.

كانت طبيعة العين ذاتها تبرر تركها لفترة زمنية فلا مسؤولية أيضا عليه كما إذا كانت العين عبارة عن مكان يستعمل للمصيف أو مشتی¹.

أما إذا تركها دون استعمال يضر بها أو يلحق ضرر بالمؤجر، ولا يجد تبرير لعدم القيام به على النحو السالف توضيحه، جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض في الحالتين، إذا كان له مقتضى، فإذا كان هذا الاستعمال حق للمستأجر فهو أيضا واجب عليه².
فإذا ثبت إخلال المستأجر بالتزامه في استعمال العين المؤجرة حسب ما أعدت له، أو حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد أو تركها دون استعمال من دون مبرر فالمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام تنفيذا عينا، أي أن يتوقف عن استعمالها في غير الوجهة السليمة و أن يستعملها وفق ما هو متفق عليه في العقد

كما يجوز للمؤجر أن يطلب الفسخ عقد الايجار المبرم فإذا رأى القاضي أن الضرر الناتج عن مخالفة المستأجر يمكن ازالته أو أن طلب الفسخ غير متناسب مع الاخلال بالتزام لعدم أهمية يكتفي بالحكم على المستأجر بالتنفيذ العيني و التعويض عن الأضرار الناتجة غير أن القضاء الفرنسي يقتضي بالفسخ ولو لم يلحق ضرر بالمؤجر بل يكتفي أنه أخل بالتزامه، كما أنه يمكن للمحكمة أن تمنح أجلا للمستأجر لتنفيذ التزامه وفق ما تقتضيه الظروف و إعمالا بالقواعد العامة تفادي توقيع الفسخ على عقده المبرم إذا رجع من نفسه عما أوجب مسؤولية و إلا حكمت المحكمة بالفسخ³.

وللمؤجر أن يطلب الحكم له بالتعويض سواء في حالة طلب التنفيذ أو الفسخ ما قد أصابه نتيجة اخلال المستأجر بالتزامه.

¹ هلال شعوة ، مرجع سابق،ص150.

² احمد داود رقيه، مرجع سابق، ص 75.

³ زروقي خديجة، مرجع سابق ،ص43.

ثانيا: الامتناع عن إحداث تغييرات في العين المؤجرة

يلتزم المستأجر بعدم إحداث تغيير في العين المؤجرة دون علم المؤجر، والمقصود بالتغيير هو التغيير المادي الذي يلحق كيان أو جسم العين المؤجرة أو أحد ملحقاتها، ومن الامثلة عنها قيام المستأجر بفتح نوافذ جديدة أو غلق نوافذ سابقة أو تغيير في ترتيب الغرف تغييرا ماديا بإعادة بتقسيم العين المؤجرة أو هدم سور¹.

فمهما كان الأمر لا يجب أن تحقق تلك التغييرات أضرار للمالك، وهذا ما نصت عليه المادة **492** الفقرة الاولى من القانون المدني على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر".

وعليه إذا ما وقع هنالك تغيير في العين المؤجرة ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بإرجاعها الى الحالة التي كانت عليها قبل دخول المستأجر ويعوض المؤجر عن كل ضرر ألحقه بالعين المؤجرة معا وهذا طبقا للمادة **492** الفقرة الثانية التي تنص على ما يلي " إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلتزم بإرجاعها الى الحالة التي كانت عليها ويعوض الضرر عند الاقتضاء". كان المشروع قبل التعديل يسمح بإحداث تغييرات في العين المؤجرة دون إذن المؤجر في حالة ما إذا كان هذا التغيير لا يلحق أية أضرار بالمؤجر وهذا حسب نص المادة **492** من القانون المدني قبل تعديلها تنص على المادة " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا دون إذن المؤجر إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر..".

لكن قد يحدث المستأجر تغييرات بإذن المؤجر في العين المؤجرة تزيد في قيمة العين مثلا كإضافة شبابيك حديدية للنوافذ، أو فتح نافذة في مرآب السيارة من أجل دخول الضوء والهواء، فكل هذه التغييرات ما دامت لا تشكل ضررا بل تزيد في قيمة العين المؤجرة فلا يعترض عليها

¹بوشارب إيمان، مرجع سابق ، ص110.

المؤجر، حيث يتوجب على المؤجر عند الانتهاء الاجارة رد كل ما انفقه المستأجر من مصاريف أو يدفع ما زاد في العين المؤجرة وهي قاعدة مكملة يجوز الاتفاق على مخالفتها¹.

ثالثا: المحافظة على العين المؤجرة

إن المستأجر مسؤولا على المحافظة على العين المؤجرة وهذا الالتزام ناجم عن العلاقة التعاقدية حتى لا يكون محل مساءلة تجاه المؤجر فعليه أن يعتني بها معيار العناية هنا هو معيار مادي أي عناية الرجل العادي بالالتزام المستأجر بالعناية هو التزام ببذل عناية حيث تبرأ ذمته بمجرد بدل عناية الرجل العادي². وهو مسؤول عما يلحقها من فساد و هلاك غير ناشئ عن استعمال عادي وبالتالي يلقى على عاتقه الالتزامات التالية: الالتزام بإجراء الترميمات التأجير به وكذا التزامه بإخطار المؤجر و مسؤولية المستأجر في حالة تلف أو هلاك العين المؤجرة.

1. التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية

إن الترميمات التأجيرية هي الأعمال التي يقتضيها الاستعمال العادي للعين كإصلاح مفاتيح الأبواب و إستبدال زجاج النوافذ و القنوات لكن يشترط ألا تتعلق هذه الأعمال بتجديد عنصر من عناصر العين المؤجرة ذلك أن إصلاحها يقع على عاتق المؤجر³. وإذا لم يتم المستأجر بهذه الترميمات جاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني ويمكن للمؤجر بترخيص من القضاء أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المستأجر وهذا طبقا لنص المادة 170 ق.م.ج كما يمكنه المطالبة بالفسخ العقد، و للقاضي السلطة التقديرية في ذلك وله المطالبة بالتعويض عن الضرر⁴.

2. التزام بإخطار المؤجر: حسب نص المادة 497 ق.م.ج فعلى المستأجر المبادرة في

إخطار المؤجر بكل ما تحتاج العين إلي ترميمات مستعجلة كما لو انفجرت أنابيب المياه، بما

¹ معزوز دليلة، مرجع سابق ، ص 73.

² راجع في ذلك المادة 492 فقرة 3 قانون المدني الجزائري .

³ لحوالي زيان ، مرجع سابق، ص 57.

⁴ رمضان ابو السعود ، مرجع سابق، ص 598.

يهدد سلامة العين المؤجرة و إلا قصر فيه التزم بتعويضه عن الأضرار التي يلحقه جراء هذا التقصير¹.

3. مسؤولية المستأجر في حالة تلف أو هلاك العين المؤجرة: هنا سنتناول مسؤولية

المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق أو تلفها أو هلاكها لأسباب أخرى.

أ- مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق: تعتبر مسؤولية في هذا الصدد مسؤولية عن تحقيق نتيجة ولإعفائه منها لا بد عليه أن يثبت السبب الاجنبي يستطيع المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه سلبيا، بإثبات أن الحريق لم يبدأ في العقار المؤجر له بل لا بد عليه أن يثبت أن الحريق كان سببه أجنبي، وهذا ما نصت عليه المادة 496 فقرة الاولى من ق.م.ج ، حيث نصت على ما يلي " إن المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله".

ويعد السبب الأجنبي قوة قاهرة أو عيب في البناء أو خطأ المؤجر في عدم القيام بأعمال الصيانة².

ففي حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد فالمسؤولية تقع على جميع المستأجرين بما فيهم المؤجر إذا كان شاغلا جزء من العين، وعليه فهم غير متضامنين إلا إذا كان قد نص على التضامن بينهم في عقد الايجار الذي ابرم وإلا كل واحد مسؤولا عن الجزء الذي يشغله من العقار، ونفس الحكم ينطبق على المؤجر إذا كان يسكن العقار معهم³.

ب- مسؤولية المستأجر عن تلف أو هلاك العين لأسباب أخرى: كان يلحق العين المؤجرة فساد أو أثناء مدة الايجار ويكون هذا الهلاك أو الفساد نتيجة إستعمال المستأجر للعين المؤجرة إستعمالا غير مألوف، فالمستأجر في هذه الحالة مسؤولا عما يلحق العين سواء كان تلف جزئي

¹ دلال فرج الله، فكرون خديجة، مرجع سابق، ص78،75

² دريس كمال فتحي، مرجع سابق، ص 66.

³ محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 97.

أو كلي متى كان ناشئاً عن استعمال للعين استعمالاً غير عادياً وهذا ما نصت عليه المادة 495 من ق.م، كما يكون مسؤولاً عن أعمال تابعة أو عن أعمال كل شخص يدخل العين بموافقة ويستعملها ولا يمكن التخلص من المسؤولية بإثبات أنه بدل العناية اللازمة في رقابتها فإن كان هذا يعفيه من المسؤولية التقصيرية وفي هذه الحالة نحن بصدد مسؤولية عقدية، فالمستأجر ملزم بالمحافظة والاستعمال العين وفق معيار الرجل العادي ويبدل العناية والمسؤولية هنا مفترضه لا يمكن دفعها عنه إلا بإثبات السبب الأجنبي¹.

¹ هلال شعوة، مرجع سابق، ص166ص167.

ملخص الفصل الاول

عقد الايجار كما هو متعارف عليه عقد ملزم لجانبين فيقتضي تمكين المؤجر للمستأجر للانتفاع بالشيء المؤجر لقاء بدل إيجار معلوم وهذا ما نصت عليه المادة 467 من القانون 05/07 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78 المؤرخ في 1975/09/30.

ولعقد الايجار خصائص تميزه عن غيره من العقود فهو عقد ملزم لجانبين وعقد شكلي كما أنه عقد معاوضة وليكون العقد صحيحا ومشروعا لا بد على العقد ان يقوم على اركان تتمثل في الرضي والمحل والسبب ضف الي ذلك ركن الشكلية أي إفراغه في قالب رسمي .
ومن الاثار القانونية التي تترتب على عقد الايجار بما أنه عقد ملزم لجانبين فإن آثاره تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وكل التزامات طرف تعتبر حقا لطرف الاخر والمتمثلة في التزامات المؤجر لتسليم العين المؤجرة وصيانتها مع إحترام حق الانتفاع بها هذه التزامات أما التزامات المستأجر فبمقابل إنتفاعه بالعين المؤجرة لا بد له من دفع بدل الايجار وكذا إستعماله السلمي للعين المؤجرة دون الحق الضرر بها .

الفصل الثاني

الفصل الثاني: النزاعات المرتبطة بحقوق المؤجر والمستأجر وآليات الحماية القانونية

قد يكون التعامل مع تعقيدات نزاعات الايجار أمرا شاقا بالنسبة لطرفي العقد سواء كان مؤجر أو مستأجر الذين يجدون أنفسهم على خلاف مع بعضهم حول إخلال أحد طرفين بالتزاماته التعاقدية أو انتهاء هذا العقد و المشاكل المتعلقة بإخلاء، فإن فهم المشهد القانوني أمر بالغ الأهمية للطرفين لحماية حقوقهم وحل النزاعات بشكل فعال.

لذلك يتم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين، الأول يتعلق بأسباب النزاعات من المؤجر و المستأجر و المبحث الثاني خصص لحماية حقوق الطرفين في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: أسباب النزاعات بين المؤجر والمستأجر

تحدد أسباب النزاعات بين المؤجر والمستأجر إما بإخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية (المطلب الأول) أو بانتهاء عقد الايجار والاشكالات المتعلقة بإخلاء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية

إن إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية سواء ما تعلق بالمستأجر بعدم وفاءه بدفع بدل الايجار (الفرع الاول) أو بالنسبة للمؤجر بعدم صيانة أو اصلاح العين المؤجرة (الفرع الثاني).

الفرع الاول: جزاء الاخلال بالوفاء ببديل الايجار (الاجرة)

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الاجرة في الوقت المحدد لها جاز للمؤجر وفقا للقواعد العامة أن يطلب الحكم عليه بالاجرة المستحقة وهو بمثابة طلب التنفيذ العيني¹، (أولا) كما يثبت له الحق في فسخ الايجار (ثانيا) والتعويض عن كل ضرر أصابه جراء هذا الاخلال(ثالثا).

¹مرقس سليمان ، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة ، عقد الايجار ، المجلد الثاني : 1993 م، ط 4 دار النهضة العربية، ص 449 .

أولاً: التنفيذ العيني

إذا تخلف المستأجر عن الوفاء ببديل الإيجار إلي المؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة أمكن لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء لإجباره على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً أي بدفع البديل المستحق أو يشرط لصحة التنفيذ العيني أن يكون المؤجر قد وجه إعدار¹، مسبقاً للمستأجر بضرورة الوفاء. وهذا حسب نص المادة **180 من ق.م.ج** التي تنص على ما يلي " يكون أعدار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الانذار، ويجوز أن يتم الاعذار عن طريق البريد على وجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضى بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر".

كما يشرط أيضاً أن يكون التنفيذ لا يزال ممكناً وفقاً للقواعد العامة في نص المادة **164** من القانون المدني الجزائري، يقتضي التنفيذ العيني إصدار المؤجر حكماً قضائياً يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار فإذا صدر حكم لذلك جاز له حينها أن يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وبيعها بالمزاد العلني².

حيث يعد الحجز من الحقوق الممتازة يهدف من ورائها المؤجر إلى إستيفاء البديل المستحق من ثمن هذه المنقولات وذلك حسب مرتبة حقه³.

ثانياً: الفسخ

إن أخل أو تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار للمؤجر طلب هذا الأخير بفسخ بعد اعدار المستأجر وعدم إستجابته، وللقاضي السلطة التقديرية في الحكم بفسخ إذا قد يرفض طلب الفسخ، ويمنح المستأجر أجلاً للوفاء بالأجرة هذا ما نصت به المادة **119** من القانون المدني **05/07**، وقد يتفق المتعاقدان على أن الإيجار يعتبر مفسوخاً بحكم القانون بمجرد إخلال المستأجر بالتزامه بدفع البديل بدون حاجة إلى حكم قضائي، ولكن مثل هذا الاتفاق لا يعفي

¹سيار عز الدين، مرجع سابق، ص 29.

²المرجع نفسه.

³محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 73.

المؤجر من القيام بأعذار المستأجر¹، أما إذا علق الإيجار على شرط فاسخ وهو عدم دفع المستأجر للبدل، بمجرد عدم الدفع وتحقق هذا الشرط المقرون بالفسخ فإنه يزول عقد الإيجار دون القيام المؤجر بأعذار المستأجر.

ثالثاً: التعويض

كما أنه سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أم الفسخ فإنه له الحق بالمطالبة بالتعويض كما سببه له المستأجر من أضرار نتيجة عدم وفائه بالأجرة المستحقة ويدخل في هذا مصاريف رفع الدعوى وفوائد التأخير للقواعد العامة وللمؤجر كذلك أن يطلب تعويضه عن الضرر الذي أصابه نتيجة اضطراره الى الفسخ الإيجار وقبل انتهاء مدته كأن تبقى العين دون إيجار ويعتبر تقصير من المؤجر².

الفرع الثاني : جزاء الاخلال بالصيانة أو اصلاح العين المؤجرة

إذا أخل المؤجر بالقيام بالأعمال الواجبة لصيانة العين المؤجرة فإنه يتعرض لعدة جزاءات كما يمكن للمستأجر أن يقوم بالترميمات المستعجلة على نفقة المؤجر.

أولاً: جزاء اخلال المؤجر بصيانة العين المؤجرة:

تنص المادة 480 من ق.م على أنه " في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته بالصيانة وبعد اعذاره بموجب محرر غير قضائي يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو انقاص بدل الإيجار، دون الاخلال بحقه في التعويض" إن هذا النص يقرر عدة جزاءات توقع على المؤجر عندما يخل بالتزاماته الخاصة بالصيانة وللمستأجر أن يختار بينهما وفقاً لما يتماشى مع مصلحة غير أن هذه الجزاءات لا تعد أن تكون آثار لعدم التنفيذ وفقاً للقواعد العامة³.

¹الحوالي زيان، مرجع سابق، ص 54.

²معزوز دلييلة، مرجع سابق، ص 80.

³هلال شعوة، مرجع سابق، ص 115.

1. التنفيذ العيني: بالرجوع إلى القواعد العامة في المادة 164 ق.م.ج يمكن للمستأجر بعد توجيه إعدار للمؤجر أن يجبره على تنفيذ التزامه بالصيانة تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً، وذلك باللجوء إلى القضاء لمطالبته بإجراء الترميمات الضرورية التي تطلبها أعمال الصيانة، ألا تكون نفقات الترميم باهضة بحيث لا تتناسب مع بدل الايجار الذي يلتزم به المستأجر، فإذا كانت نفقات الترميم مرهقة للمؤجر فإن ذلك يعفيه من التنفيذ العيني، وعليه لا يكون أمام المستأجر إلا المطالبة بالتعويض أو انقاص الاجرة¹.

2. فسخ عقد الإيجار: للمستأجر أن يطلب الفسخ عند امتناع المؤجر عن القيام بإجراء الترميمات بعد اعداره بوقت كاف وفق ما نصت عليه المادة 480 في فقرتها الأولى من ق.م.ج يبدأ ان شرط الحكم بالفسخ هو حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها الى الترميم حرماناً جسيماً، هذا الحرمان مدة من الزمن أو يكون هذا الحرمان قد بلغ حدا يفوت عليه الغاية المقصودة من الايجار².

3. انقاص الأجرة: وكذلك اذا لم يتم المؤجر بتنفيذ التزامه بصيانة العين المؤجرة بعد اعداره فإن للمستأجر الحق في المطالبة بإنقاص الاجرة يقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة وفق نص المادة (480 من ق.م.).

وله الحق في انقاص 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 الترميمات³.

¹دلال فرج الله، فكلو خديجة، مرجع سابق، ص29.

²سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، جامعة اكلي محمد اولحاج بالبوية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تخصص عقود و مسؤولية، سنة 2014-2015م، ص130.

³دريس كمال فتحي، مرجع سابق، ص44.

إذا لم يقد المؤجر بتلك الأعمال الخاصة بالصيانة أو تأخر في القيام بها، يلزم فضلا عن التنفيذ العيني أو الفسخ أو انقاص الأجرة بالتعويض عما لحق المستأجر من ضرر وبشرط أن يكون الضرر ناشئاً عن فعل المؤجر.

ثانياً: حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية والمستعجلة على نفقة المؤجر

نصت المادة 480 في فقرتها الثانية ق.م على ما يلي " إذا كانت الترميمات التي يقوم بتنفيذها على حساب المعنى بها" نستنتج من خلال هذا النص أنه يجوز للمستأجر القيام ببعض الترميمات على نفقته المؤجر، وهذا دون الحصول على ترخيص للقيام بذلك وفق ما تقتضيه القواعد العامة ولقد أعاد المشرع النص عليه بموجب المادة 480 فقرة الأولى والمادة 497 ق.م ويكون الاعذار بموجب محضر قضائي¹. وأن تكون الترميمات المراد إجراؤها مستعجلة ولا تحمل التأخير بإصلاح دورة مياه و ترميم حائط يريد أن ينقض.

فإذا ما توافر هذان الشرطان جاز للمستأجر القيام مثل هذه الترميمات، ثم يرجع على المؤجر بما أنفقه في سبيلها، أما إذا لم تتوافر هذه الشروط وقام المستأجر رغم ذلك بإنجازها لم يجز له الرجوع على المؤجر بها على أساس ما نصت عليه المادة، 480 من ق.م.ج ولكن يجوز له الرجوع عليه وفق الأحكام العامة للإثراء دون سبب إذا ما توفرت شروط هذه الدعوي².

¹ هلال شعوة ، مرجع سابق، ص 115.

² محمدي فريدة، مرجع سابق، ص 56.

المطالب الثاني: انتهاء عقد الايجار والاشكالات المتعلقة بالإخلاء

وكما هو معروف فعقد الإيجار يندرج تحت العقود المحددة المدة والتي تكون قد حددت مسبقا في عقد الايجار ويترتب على انتهاء مدة الايجار التزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة ولمعالجة هذا الاشكال سنتطرق إلى حله وفق فرعين (الفرع الأول) انتهاء عقد الايجار و (الفرع الثاني) الاشكالات المتعلقة بالإخلاء والطرده القضائي.

الفرع الأول: انتهاء المدة القانونية لعقد الايجار

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري فإن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته كما يمكن أن ينتهي وفق أسباب أخرى من شأنها أن تجعل العقد ينقضي

هذا ما سنحاول الإلمام به في هذا الفرع من خلال التطرق إلي: (أولا) بإنهاء المدة ،(ثانيا): انقضاء الايجار بوجود اتفاق بين الطرفين، (ثالثا): انقضاء عقد الايجار في الايجار المقسم إلى فترات

أولاً: انتهاء المدة

يكون بإنهاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر دون اللجوء إلى تنبيه الإخلاء ودون اللجوء إلى الطرق القانونية للإستعادة العين المؤجرة من المستأجر وذلك طبقا لنص المادة 469 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي :

"ينتهي الايجار بإنقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه الاخلاء"¹

ومن خلال نص المادة نستنتج أنه:

إن أبرم عقد الايجار لمدة محددة يعني أن طرفي العلاقة الايجارية متفقان على جعل حد له بمجرد وصول أجله دون حاجة إلي إجراء معين ، وبالتالي ينتهي عقد الإيجار دون التنبيه

¹أنظر المادة 469 من القانون 07 /05 القانون المدني الجزائري.

بالإخلاء، وإن بقاء المستأجر للعين رغم انتهاء مدة العقد في كونه شاغلها دون وجه حق ولا سند قانوني غير أنه لتفادي تمسك المستأجر بالتجديد الضمني يستحسن إعدار المستأجر قبل وصول أجله¹ ومن ثم فعلى المستأجر هنا فور انتهاء المدة القانونية القيام بإخلاء العين المؤجرة

ثانيا: انقضاء الايجار بوجود اتفاق بين الطرفين

بمعنى الاتفاق على أساس أن العقد شريعة المتعاقدين² وقد ينتهي وفق إرادة المتعاقدين على أساس الاتفاق السابق واللاحق بينهما.

ويأخذ هذا الاتفاق صور متعددة منها الفسخ الاتفاقي وقد يقضي أيضا باتفاق الطرفين (المؤجر، المستأجر) وذلك اعمالا لمبدأ سلطان الإرادة، الا أن المؤجر والمستأجر يمكنهما أن يبرما عقدا جديدا موضوعه إنهاء عقد الإيجار الذي يربطهما قبل أن يبلغ المدة المحددة له وهذا ما يعرف بالتقابل³.

ثالثا: انقضاء عقد الايجار في الايجار المقسم إلى فترات

يحق لكل من طرفي العلاقة الايجارية (المؤجر والمستأجر) الاتفاق على إبرام عقد إيجار لمدة معلومة ومحددة، فقد يتفقان على إبرام عقد الايجار لمدة معينة بالشهر أو بالسنوات أو لمدة تتطلبها طبيعة عمل ما، وقد يتفقان على تحديد مدة ويقومان بتقسيمها إلى فترات زمنية حجية وبحيث يحق لكل واحد منهما وبمجرد مضي فترة من الفترات أن يختفي ينتهي عقد الايجار

¹ بن ناصر مريم، الاسباب الخاصة الانقضاء عقد الايجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2023م، ص08 ص09.

² المرجع نفسه، ص23.

³ بهاء الدين مدود ، محمد أمين قرماط ، النظام القانوني لعقود الايجار في السكن العمومي الايجاري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم العلوم القانونية والادارية ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، سنة 2018-2019م، ص75.

التقابل : في عقد الايجار يكون باتفاق المتعاقدين على انتهاء الايجار قبل المدة المتفق عليها في العقد المبرم بين الطرفين.

وذلك شريطة توجيه التنبيه بالإخلاء للطرف الآخر في العقد قبل انقضاء فترة من فتراته فمثلا كأن يحدد أطراف العقد مدة الايجار بخمس سنوات مقسمة الي خمس فترات ،فلكل واحد منهما الحق في إنهاء عقد الايجار بمضي السنة الاولى وأو الثانية أو الثالثة، وذلك بموجب التنبيه بالإخلاء ،فإذا لم يتم من احدهما الى الطرف الاخر في العقد ، ومرت المدة الرئيسية للعقد فإنه ينتهي من تلقاء نفسه ومن دون توجيه التنبيه بالإخلاء ¹.

الفرع الثاني: رفض الاخلاء والطرده القضائي

وجب علينا هنا التعريف بمصطلح الاخلاء في القانون والذي هو: عمل إرادي من جانب واحد فقد يكون من المستأجر إذا انتهى عقد الايجار بانتهاء مدته حتى ولو لم يطلب المؤجر هذا الإنهاء لأنه التزام على عاتق المستأجر عما سبق القول وقد يطلبه المؤجر إما لان المدة المتفق عليها قاربت على الانتهاء أو لأن ظروفًا خطيرة تجعل من استمرار عقد الايجار مرهقا له، كما يحق للمستأجر طلب إنهائه إذا كان الاستمرار في تنفيذه مرهقا له أيضا².

ما هو متعارف وشائع أن بعض المستأجرين لا يسددون مستحقات الايجار في الوقت المحدد والمتفق عليه مسبقا مما يدفع بالمؤجر إلى توجيه إنذار للمستأجر ويكون عن طريق الكاتب بالعدل

نص المشرع على الطريقة الواجب اتباعها لتوجيه التنبيه الاخلاء غير انه لا يكون صحيحا الا إذا بلغ بصفة قانونية للطرف الموجه إليه. وذلك عن طريق البريد ضمن ظرف موصى عليها

¹سمير عبد السيد تتاغو ، عقد الايجار ، طبعة جديدة منشأة المعارف ، كلية الحقوق ، جامعة الاسكندرية ، 1997-1998، ص223.

²قويدر يونس، إخلاء المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الادارة العامة ،جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2015-2016م، ص 58.

أو بواسطة المحضر الفضائي، ويجب أن يشمل هذا التنبيه بالإخلاء المعلومات الكافية لمعرفة الطرف الذي يوجهه، والطرف الذي يوجه له وان يكون فيه طلب الإخلاء واضحا¹

وأما إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة وبالرغم من التنبيهات الإخلاء الموجه له جاز للمؤجر أن يرفع ضده ما يسمى به بدعوى الإخلاء.

وكذلك الأمر إذا انتهت المدة وبقي المستأجر في العين فمن حق المؤجر رفع دعوى استعجالية إذا يعد المستأجر مغتصبا وتسمى هذه الدعوى بدعوى الطرد²

دعوى الإخلاء كغيرها من الدعاوي لابد لرفعها شروط موضوعية وأخرى شكلية.

أولاً: الشروط الموضوعية لدعوى الإخلاء

هناك أسباب وردت على الإيجار قبل انتهاء مدته فإنها تخول للمؤجر طلب إنها الإيجار بحكم قضائي رغم أن مدته الأصلية لم تنته، هذه الأسباب هي الشروط الموضوعية في دعوى الإخلاء³

1- عدم وفاء المستأجر بالأجرة

المستأجر ملزم بدفع الأجرة في الأوقات والمواعيد المحددة في الاتفاق.

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة جاز للمؤجر وفقا للقواعد العامة مطالبته بالتنفيذ العيني أي إجباره على دفع الأجرة عن طريق اللجوء إلى القضاء ويثبت لذلك أن يكون المؤجر قد أعذر المستأجر بالوفاء ولم يستجب له، إذ تنص المادة 164 ق. م. ج على أنه يجبر المدين

¹ شيخ سناء، تحليل بعض إشكالات عقد الإيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة الفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان المجلد 02، العدد 2، 2021م، ص53.

² قويدر يونس، المرجع السابق، ص 61.

³ المرجع نفسه.

بعد إعداره وطبقا للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ممكنا ويمكن للمؤجر أن يطلب الحجز على المنقولات الموجودة في العين وبييعها في المزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها¹

2- إساءة استعمال العين المؤجرة والمهددة لسلامة المبنى

يؤدي إساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى أحقية المؤجر في طلب فسخ الايجار²

والمستأجر بحسب القواعد العامة ملتزم باستعمال العين بحسب ما أعدت له وهو ملتزم بعدم ترك العين دون إستعمال وإذا استعمل المستأجر المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك وجب على القاضي أن يحكم بالإخلاء ويجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء إذا استدعت الحالة ذلك ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم³

3- تهديد المكان بالسقوط.

إذا كانت العين المؤجرة مهددة بالسقوط وجب على المؤجر توجيه تنبيه بالإخلاء للمستأجر وهذا حتى يضمن له سلامته.

وقد جاء في نص المادة 518 من ق.م.ج "لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي حصل على رخصة إدارية لهدم دار لتبنى بنفس الارض دار أخرى وعلى المالك أن يخطر كل واحد من الشاغرین مسبقا بستة أشهر (06) ليتخلى عن الأمكنة"⁴

ثانيا: الشروط الشكلية لدعوى الإخلاء

¹ حمادي خولة، حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2021-2022م، ص42.

² قويدر يونس، مرجع سابق، ص 66.

³ المرجع نفسه، ص 67.

⁴ أنظر نص المادة 518 من القانون المدني الجزائري.

يقتضي رفع دعوى الإخلاء توفر بعض الشروط الشكلية بقبولها من طرف القضاء هذه الشروط منها ما يتطلب في جميع الدعاوى والتي يطلق عليها الشروط العامة ومنها شروط يجب توافرها في دعوى الإخلاء على وجه الخصوص ويطلق عليها الشروط الخاصة .

لهذا سوف يتم تناول الشروط العامة والشروط الخاصة في رفع الدعوى الإخلاء.

1- الشروط العامة لدعوى الإخلاء

حسب ما جاء في نص المادة 13 فقرة الاولى ق.إ.م.إ "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم يكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"¹

فالأهلية شرط جوهري يجب أن تتوفر في أطراف الدعوى فالقاصر ممنوع من التقاضي وكذا المجنون فمن يكفلهم أو ينوب عنهم هو من له الحق في التقاضي ورفع الدعاوى نيابة عنهم.

2- الشروط الخاصة بدعوى الإخلاء

لقبول دعوى الإخلاء لا بد أن يراعي المؤجر المواعيد المنصوص عليها في المادة 475 ق.م.ج التي تنص تحدد أجال الإنذار المسبق كما يلي:

- شهر في إيجار المساكن المؤثثة .
 - ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصيغة المهنية أو الصناعة التقليدية
 - ستة أشهر في ديار المسكن المنفصلة والإنذار بالتخلي
- يعين لزوما في الآجال التالية: 15 يناير و 15 أبريل و 15 يوليو و 15 أكتوبر وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري الا ابتداء من الأجل الذي يليه² .

¹أنظر المادة 13 من القانون الاجراءات المدينة والادارية .

²أنظر المادة 475 ، القانون المدني الجزائري ، ملغاة.

فرفع دعوة الاخلاء ملزم بإرسال التنبيه أو الانذار المسبق قبل الشروع في رفع دعواه، وفي ضوء هذه المادة يجب أن يرسل من يريد رفع دعوى الاخلاء إنذارا وتنبيها بالأخلاء قبل رفع الدعوى، وبما أن المستأجر لم يسلم بالإنذار ولا التنبيه جاز للمؤجر أن يلجأ إلى الطرد القضائي لاستعادة العين المؤجرة الخاصة به. الطرد هو عدم وجود سند قانوني لدى المطلوب طرده

فإذا تأخر المستأجر وأمتنع عن رد العين المؤجرة جاز إخراجه جبرا بعد الحصول على الصيغة التنفيذية لعقد الايجار الرسمي، أو يرفع دعوى استعجالية مطالبا بإخلاء العين المؤجرة العين المؤجرة اذا كان عقد الإيجار عرفي و ثابت التاريخ.

المبحث الثاني: حماية حقوق المتعاقدين في التشريع الجزائري

من حق الطرفين العقد (المؤجر والمستأجر) من أجل ضمان حقوقهما أن يلجأ كل طرف إلى الطرق القانونية لضمان حقه وحمايته، المؤجر أن يلجأ إلى استرداد العين المؤجرة عن طريق التنبيهات الموجهة إلى المستأجر وصولا الى القضاء وللمستأجر أن يرد على المؤجر وذلك عن طريق استعمال حقه في البقاء في العين المؤجرة وهذا الاشكال سنحله من خلال مطلبين الأول: الحماية القانونية والقضائية لحقوق المؤجر والمطلب الثاني: حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة.

المطلب الأول: الحماية القانونية والقضائية الحقوق المؤجر

وكما كان للمؤجر الحق في إسترداد العين المؤجرة أوجب عليه إتباع طرق قانونية تضمن له حقوقه في مواجهة المستأجر و من بين هذه الطرق في المطالبة بإخلاء العين المؤجرة اذا ثبت على المستأجر إشكالات أن في إسهالها وإذا تعذر عليه اتجه إلى القضاء.

الفرع الأول: إجراءات التبليغ والتنبيه بالإخلاء

لا يشترط في التنبيه شكل معين، فيجوز أن يكون بإنذار و على يد محضر أو بكتاب مسجل، أو بكتاب عادي بل يجوز أن يكون شفويا ولكن من صدر منه التنبيه يحمل عبئ إثباته¹.

هنا وجب على المؤجر أن يعرف كيف يصاغ التنبيه وما هي مشتملاته لكي يدعم موقفه أمام القضاء فالتنبيه يجب أن يشمل على البيانات اللازمة لمعرفة ممن صدر، ولمن يصدر ومع تحدد عقد الايجار المراد إنهاءه، ويجب أن يذكر صاحب التنبيه في أنه يريد اخلاء العين².

ولكن ليس من الضروري أن يشتمل التنبيه على تعيين الميعاد الذي يراد إنهاء العقد واخلاء العين المؤجرة لأن هذا الميعاد يعينه القانون إذا لم يكن معينا في العقد

أولاً: مشتملات التنبيه بالإخلاء

غير أنه ليكون هذا التنبيه صحيح وينتج آثاره القانونية لا بد أن تتوفر فيه جملة من البيانات التي تعد أساسية فيه وهي كالتالي :

- تسمية يجب فيها ذكر كلمة التنبيه بالإخلاء.
- تاريخ ومكان صدور هذا التنبيه.
- اسم ولقب و عنوان من يوجه إليه التنبيه بالإخلاء.
- إسم ولقب وعنوان من يتلقى هذا التنبيه بالإخلاء.
- طبيعة العين المؤجرة وعنوانها³.

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنفعاغ بالشيء ، الإيجار و العارية ، مجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 1988م ،ص776.

² المرجع نفسه ،ص777.

³ سليمان مرقس ، مرجع سابق ، ص687.

ثانيا: الطبيعة القانونية للتنبيه بالإخلاء

يعد التنبيه بالإخلاء اجراء قانوني الزامي وهو تصرف من جانب واحد بمجرد إعلانه عن أحد طرفي العلاقة الايجارية ورغبته منه في إنهاء العقد الإيجار فتحل هذه العلاقة بمجرد علم الطرف الآخر به حيث أنه لا يشترط في هذا التنبيه قبوله من طرف من وجه إليه ليحدث أثره قانونية ، بل يكفي علم هذا الأخير بهذا التنبيه لا يجوز التراجع عنه الا بموافقة من قام بتوجيهه كما يعد هذا التنبيه بالإخلاء حقا شخصيا لكل من هم في العلاقة الإيجارية إذا هذا ما يمنع تسبب هذا التنبيه من طرف من قرر له هذا الحق ،وهذا خلاف للإجراءات التجارية التي يشترط فيها هذا التسبب وغلا وقع باطلا¹

ثالثا: اثباته

يتم إثبات التنبيه بالإخلاء وفق الطرق التي ينص عليها القواعد العامة ،غير أنه يحول بين ذلك الاتفاق القائم بين طرفي العقد وخاصة فيما يتعلق بالكتابة ، وعليهما الوقوف على اتفاقهما² إلزاميا

يجب أن يعلم به الطرف الذي وجه إليه ووفق أجال قانونية ففي حالة ما إذا تخلف شرط من الشروط والبيانات التي يجب ان يتوفر عليها التنبيه بالإخلاء يعد هذا التنبيه تحت طائلة البطلان فلا يترتب اي آثار قانونية .

ففي حالة ما إذا أثار نزاع حول التنبيه بالإخلاء من طرف من وجه إليه ،هنا ينحل وينتهي دون اللجوء ألي القضاء ونري أنه يجوز له أن يوجه احتجاجا وعدم القبول به بوجه قانوني لأسباب قانونية ،إما تخلف أحد شروط صحته أو لعدم إحترام المواعيد القانونية

¹سمير عبد السيد تتاغو، مرجع سابق،ص293.

²سليمان مرقس، المرجع السابق ، ص 688.

وعليه يتم الطعن فيه أمام قاضي الموضوع فإذا صدر حكم يقضي بعدم صحته فيكون باطلا ولا يرتب آثاره القانونية، بمعنى لا ينتهي عقد الايجار فيبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة¹

الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء الاسترداد العين المؤجرة

فرد العين المؤجرة للمؤجر بعد انتهاء عقد الايجار يعتبر حق و المستأجر ملزم بذلك لكن في حال رفض المستأجر ذلك جاز للمؤجر اللجوء الى القضاء لاسترداد عينه المؤجرة.

إذا لم يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر عند نهاية عقد الاعتماد الايجاري يمكن للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإجباره على تنفيذ التزامه عن طريق دعوه الاخلاء والتي تعتبر دعوى شخصية يرفعها المؤجر على المستأجر لمطالبته بتنفيذ التزامه يرد الاصل المؤجر الذي مازال تحت يده دون اي مسوغ قانوني وهذا ما نصت عليه المادة 44 الفقرة الثالثة من الامر 09/96²

وله أن يطالب بالتعويض إذا لحق المؤجر ضررا من جراء تأخر المستأجر في رد العين المؤجرة والتأخير يشمل العين عن فترة التأخير وكذلك تعويضه عن التلف الذي يكون قد أصاب العين واما لحق المؤجر من الضرر أما اذا رد المستأجر العين المؤجرة عند انتهاء العقد بغير حالة تسلمها ففي هذه الحالة يلزم المستأجر بالتعويض الا اذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل العادي وأن سبب تلف أو هلاك العين لا يرجع إلى عدم المحافظة عليها وتبين ذلك من خلال تحرير محضر الرد فأبي تلف يلاحظ في المحضر ينسب إلى المستأجر الا اذا أثبت أنه لا ينسب إليه

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، مجلد الثاني، مرجع السابق ، ص 779.

² المادة 44 من الامر 09/96 "... في حالة رفض المستأجر إخلاء المكان يمكن للمؤجر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المؤهلة إقليميا".

أما في حال عدم تحرير محضر فالإثبات يكون على عاتق المؤجر وهذا ما تضمنته المادة 203
الفقرة الثانية من ق.م.ج¹

المطلب الثاني : حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة

إن المشرع الجزائري سن بعض النصوص القانونية بإدراجه لحق البقاء في الأمكنة بعد انتهاء هذا الإيجار، رغم إرادة المؤجر لمدة غير محددة وذلك محاولة منه لتوفير نوع من الحماية للمستأجر اقتداء منه بالمشرع الفرنسي الذي كان أول من قنن هذا الحق فالمستأجر الذي يتوفر على مجموعه من الشروط التي أقرها القانون يحق له البقاء في العين المؤجرة، وسنحاول في دراستنا لهذا الحق القانوني أن نتطرق له الى الحق في البقاء وشروطه (فرع الأول) وإلى أحكام الحق في البقاء (فرع الثاني)

الفرع الأول : الحق في البقاء وشروطه

يعد الحق في البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر، التي تجعله متمسكا بحق الانتفاع بالعين المؤجرة انتهاء مدة الإيجار بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على مغادرة العين المؤجرة إلا في حالات صارمة ومحددة لهذا سوف نتناول تعريف الحق في البقاء (أولا) وبعدها شروط الحق في البقاء(ثانيا).

أولا : تعريف الحق في البقاء

إن الإشارة إلى أن مصطلح "الحق في البقاء في الأمكنة هو ترجمة المصطلح الفرنسي " droit de maintien dans les lieux" الذي تبناه المشرع الفرنسي بعد اجتهاد دام ثلاثين (30) سنة من البحث في الأفكار القانونية التي كانت تحاول تحديد مجال انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، فأول الأمر استعمل المشرع الفرنسي مصطلح "تمديد الإيجار" ثم

¹حمادي خولة، مرجع سابق ، ص 57 و 58.

" تمديد الانتفاع " وبعدها "إبقاء الحيازة " كلها كانت مصطلحات تحاول إرساء فكرة أساسية تتمثل في إبقاء المستأجر في العين المؤجرة وأخير استقر مصطلح "الحق في البقاء"¹

حيث تبني المشرع الجزائري مفهوم الحق في البقاء لحماية المستأجر في المواد 514 إلى 537 من القانون المدني الا سرعان ما تدخل وقام بإلغاء تطبيق أحكام المواد على عقود الإيجار ذات الاستعمال السكني المبرمة بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وعليه كما ذكرنا في البداية أنه يعد حق البقاء رخصة من الرخص التشريعية الممنوحة للمستأجر، التي تسمح له بالتمسك بحق الانتفاع بالعين المؤجرة بعد إنتهاء مدة الإيجار بحيث لا يمكن للمؤجر إجباره على مغادرة السكن إلا في حالات صارمة ومحددة، قد منح هذا الحق بمقتضى نصوص قانونية هدفها توفير حماية شرعية للمستأجر في مواجهة المالك، عند إنتهاء مدة العقد الاصلية².

في تعريف آخر، حق البقاء هو نظام قانوني (تشريع استثنائي) ، خوله بموجبه للمستأجر حسن النية حق المكوث في المكان المؤجر، عن انتهاء المدة المنصوص عليها في عقد الإيجار، رغما من إرادة المؤجر، إذا ما أراد المؤجر اخلاءه من العين المؤجرة³

- و بموجب المرسوم التنفيذي 147/76 في المواد (11الى 15) فإننا نجد أنها هي الأخرى تقرر حق البقاء في الامكنة بقوة القانون بالنسبة لعقود إيجار

¹ام لخير شلابي، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري، جامعه أكلى محند أولحاج البويرة ، تخصص عقود و مسؤولية، 2012-2013م ص13.

²تقى الدين فراق، حسام فراق، إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والادارية، قالمة، تخصص قانون اعمال، 2014-2015م ص37.

³حمدي باشا عمر، دراسات قانونيه مختلفه ، ط4، دار هومه ، الجزائر 2006م، ص54.

السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري¹.

- بالرجوع الى نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر نجدها تنص على ما يلي " يستفيد المستأجر من حق البقاء بالأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار " وكأن المشرع أراد أن يجعل من حق البقاء في السكنات الاجتماعية انتقالا لحق الإيجار لأنه وحسب نص هذه المادة فالمصلحة المؤجر لا يمكنها الانتهاء عقد الإيجار إلا في حاله اخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية و يبقى هذا الأخير متمتعاً بصفته مستأجراً لحق البقاء²

ثانيا: شروط الحق في البقاء: يعتبر حق البقاء حق قانونيا شرع لصالح المستأجر و ذلك لمواجهة المؤجر أو محاولة التحقيق من تعسفه كونه في مركز أقوى .

ويمكن للمستأجر الاستفادة من هذا الحق دون الحاجة إلى القيام بأي اجراء قانوني لكنه مع هذا فإن المشرع الجزائري لم يترك الامر هكذا بل وضع شروطا يجب استئنائها حتى يتمكن المستأجر من التمتع بحق البقاء وعليه سوف نتطرق لهذه الشروط على شكل نقاط :

(1) وجود سند إيجار صحيح : إن المشرع الجزائري لا مكانية تطبق أحكام الحق في البقاء يستوجب وجود عقد إيجار صحيح مبرم بين المؤجر والمستأجر عن ذات العين المؤجرة، لان عقد الإيجار كما ذكرنا سابقا إلتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإلتفاع بشئ معين ،و بثمن محدد لقاء أجر معلوم يدفعه المستأجر، وبالتالي فإنه يتعين لقيام العلاقة الإيجارية بين المؤجر

¹ المرسوم التنفيذي 147/76 المؤرخ في 13 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر لمحل معد لسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

² مكّي أسماء ، نظام إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكره لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق والعلوم الادارية ، جامعه الجزائر ،2001م، ص 58.

والمستأجر أن يكون هناك عقد إيجار قد أبرم صحيحا من المؤجر والمستأجر حتى يمكن إخضاع العلاقة القائمة بينهما للأحكام الحق في البقاء¹

(2) **النية الحسنة** : إن سوء النية يؤدي إلى حرمان المستأجر من حقه في البقاء وبالتالي تعرضه إلى الطرد من محله السكني أو المهني، لذلك في بداية الأمر سوف نقوم بتحديد مفهوم حسن النية قانونا حتى يستطيع الأشخاص التمتع بحق البقاء في الأمكنة التي استأجروها عليهم حياة سند إيجار صحيح ، إضافة إلى شغلهم بحسن نية للعين المؤجرة .

هذا ما جاءت به نصوص القانون التي تقر للمستأجرين عن حسن النية للامكن المعدة للسكن أو المهن والمنتفع بها عن طريق الإيجار الحق في أن يتمسكون بالبقاء في الامكن دون اللجوء الى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ما لم تكن مخالفة للقانون²

حيث تم تقديرها لقضاة الموضوع غير أنه على المتضرر القيام بإثبات سوء نية الشخص

(المستأجر) وذلك لحرمانه من حق البقاء في الأمكنة، إذ أنه توجد بعض التصرفات تدرج تحت بند سوء النية يمكن الاعتماد عليها، وذلك لطرد المستأجر من العين المؤجرة³.

كمان لحق البقاء خصائص تميزه عن الحقوق الأخرى المعدة للمهن من حيث كونه يسرى بقوة القانون، كذلك أنه حق غير مطلق متعلق بالنظام العام و استثنائي.

• **حق البقاء يسري بحكم القانون**: ينشأ حق البقاء للمستأجر في العين المؤجرة، سواء كشاغل أو مستأجر، من قوة القانون منحها له القانون، من خلال نص المادة 514 من التقنين المدني الجزائري⁴، وهذا يعني أنه بدون حاجه إلى اتخاذ اي اجراء ولا يتوقف مع إرادة

¹ محمد كامل، مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة ، عقد الإيجار ج'5'، منشأة المعارف، مصر، 2004م، ص542ص543.

² بلهادي عقيلة، مرجع سابق ، ص44.

³ المرجع نفسه ، ص45 .

⁴ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص57.

المتعاقدين الصريحة أو الضمنية، لأن النصوص الآخرة فرضت امتداد عقد الإيجار، و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها فإن " المستأجر المنتهية مدة عقد إيجاره يكون له صفة الشاغل حسن نية الأماكن و يستفيد من حق البقاء فيها دون اللجوء الى إجراء اخر"¹

• **حق البقاء من غير مطلق متعلق بالنظام العام** : يحق المستأجر التمسك بحق البقاء في العين المؤجرة بعد إنتهاء العقد، ولكن لمدة غير محددة دون الالتزام بمدة العقد، وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 48/153² غير أن هذه المدة ليست مطلقة و لا يستفاد منها مدى الحياة بل يسقط من المستأجر في الوقت الذي يمارس المؤجر حق الاسترجاع. قد أثار مدى تعلق هذا الحق بالنظام العام عدة إشكالات ولذلك كان لزاما علينا الرجوع للمشرع الفرنسي وخاصة في المواد القانون 1 سبتمبر 1948 الذي يعتبر حجر الاساس في نشوء هذا الحق³

• **حق البقاء حق استثنائي** : إلى النصوص المنظمة لحق البقاء تمتاز بطابع استثنائي ذلك أنها جاءت لتتقصر من حقوق أحد طرفي العقد وهو المؤجر، لصالح المستأجر فهي قواعد استثنائية بالنسبة للقاعدة العامة في العقود فالحق بالتمسك هنا لا ينشأ عن عقد الإيجار، لأن هذا العقد انتهى بفعل توجيه التنبيه بالإخلاء للمستأجر ولكن بقوة القانون وبدون حاجة لأي إجراء اخر⁴.

الفرع الثاني: أحكام الحق في البقاء

إن أحكام الحق في البقاء يرتبط بدوره بعدة عناصر، حيث أنه ليس مقررا لجميع المستأجرين الذين شاغرين ولا لكل المحلات المؤجرة ، فهو لا يطبق الا على الشاغل ذو حسن النية الذي

¹ قرار رقم 671 - 41 المؤرخ في 22 ديسمبر 1986، مجلة القضائية، العدد 2 ، 1989م، ص 165.

² القرار 671 - 41 المؤرخ في 22 ديسمبر 1986 مجلة القضائية، العدد 2 ، 1989م، ص 165.

³ بلهادي عقيلة ، مرجع سابق، ص22.

⁴ عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقه من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001 م، ص 86.

يحوز على سند إيجار صحيح ، انتهت مدته وكقاعد عامه، إلا أن الامر لا يخلوا من بعض الاستثناءات التي نص عليها القانون صراحة

لكن لابد من التمييز أولا بين إنتقال الحق في البقاء و بين التمسك فإنتقال الحق في البقاء إلى خلف الشاغل الذين حددهم القانون، يجب أن يكون السلف متمسكا بالحق في البقاء أي ممن له صفة الشاغل¹ عند إنتهاء عقد الايجار .

اما اذا كانت مدة عقد الإيجار لم تنته عند وفاته ، سوء أكانت محددة ولم تنته ، او كانت غير محددة ولم ينذر المؤجر المستأجر بالإخلاء ففي هذه الحالة ينتقل عقد الإيجار الى الورثة، ولا يشترط ان تتوفر فيهم الشروط المطلوبة للاستفادة من حق البقاء فعقد الايجار ينتقل إليهم² وهذا ما نصت به المادة 515 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه "لا ينتهى عقد الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر"

سنتناول في هذا العنصر أصحاب الحق في التمسك في البقاء (أولا) وبعدها حالات انتقال الحق في الحق البقاء (ثانيا)

أولا : أصحاب الحق في التمسك في حق البقاء: إن أصحاب الحق المستفيدة من البقاء بالأمكنة المستأجرة هو حق نص عليه القانون لفائدة المستأجر رغما عن إرادة المالك والذي يعتبر حال انتهاء عقد الايجار شاغلا عن حسن نية شرط امتلاكه لسند الإيجار صحيح كما ذكرنا سابقا وشغله للأمكنة بصفة قانونية.

1- **المستأجر شاغل للمكان:** الاصل أن عقد الايجار يبرم بين المؤجر و المستأجر وهما طرفا العقد الاصيلي اذ يعتبر المستأجر في هذه الحالة مستأجرا أصليا، لكن يمكن للمستأجر

¹الشاغل هو (من سبق وأن أرسل إليه تنبه بالإخلاء خلال ميعاد العادي قبل انتهاء مده العقد)

²فريده محمدي - مرجع سابق . ص 32 .

الأصلي أن يبرم إيجارا من الباطن مع مستأجر فرعي، فيعتبر المؤجر الأول من الغير بالنسبة للمستأجر الفرعي.

أ- **المستأجر الأصلي:** يعتبر المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار شاغلا، وقد يكون المستأجر شخصا طبيعيا كما يمكن ان يكون شخصا معنويًا يجوز للجمعيات ولكل شخص معنوي يمارس نشاطا نزيها، التمسك بحق البقاء إذا انتهى عقد إيجاره وهذا ما نصت عليه المادة 516 من التقنين المدني الجزائري¹.

و هذا يعد مستأجرا أصليا كل من يحتل الأمكنة بموجب عقد الإيجار شفوي او كتابي أبرمه شخصا مع المؤجر، كما يدخل ضمن هذا الوارث في حالة وفاة المستأجر الأصلي أثناء سريان العقد².

ب- **المستأجر الفرعي:** إما في حالة المستأجر من الباطن فلا تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن فالالتزامات تظل قائمة بين المستأجر الأصلي والمؤجر فنكون بصدد عقدين عقد أول بين المؤجر والمستأجر الفرعي ويجوز للمستأجر الفرعي التمسك بالحق في البقاء³ هذا بمراعاة مقتضيات المواد 505 الى 507 من التقنين المدني الجزائري فإن المستأجر الفرعي يتمتع بنفس الأوضاع التي يخضع لها المستأجر الأصلي ويمارس حق البقاء في الأمكنة ضد المستأجر الأصلي إذا كان عقد الإيجار الأصلي مازال ساري المفعول غير أن في هذه الحالة يجب التفرقة بين المستأجر الفرعي الذي استأجر كل العين المؤجرة والمستأجر الفرعي الذي استأجر جزءا منها فقط بحيث يجوز للأول التمسك بحق البقاء تجاه المؤجر بينما لا يجوز للمستأجر الفرعي الثاني بحق البقاء الا في حدود حق المستأجر الأصلي⁴.

¹فريده محمدي، المرجع السابق، ص 29.

²عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 93.

³فريده محمدي، مرجع سابق، ص 30.

⁴عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 95 ص 96.

2- المتنازل له عن عقد الإيجار و المتبادل: إن المستأجر يتصرف بعدة تصرفات ومن بين هذه التصرفات تصرف ينزل به عن حقه للغير، وهو ما يسمى بالتنازل عن الإيجار كما يمكن للمستأجر من أجل الاستعمال الأفضل للعائلة القيام بتبادل السكن التي يشغلها.

أ- المتنازل له : قد يكون الشاغل هو المتنازل له من عقد الإيجار ويعد التنازل عن الإيجار حوالة لحقوق المستأجر و التزاماته قبل المؤجر، فإن المتنازل له يصبح في مركز المستأجر الأصلي دائما و مدينا مباشر للمؤجر بواسطه دعوى مباشرة و قواعد حوالة الحق وحوالة الدين، و يجوز له التمسك بالحق في البقاء

ب- المتبادل : يكون الشاغل هو المتبادل معه لعقد الإيجار سابق ولا يمكن ان نتصور تبادل العين المؤجرة الا اذا كنا أمام نفس المؤجر¹ أو من طرف مالكين مختلفين ولكن في هذه الحالة الحصول على موافقة المالكين المسبقة ، فيحق للمتبادل معه التمسك بحق البقاء² نصت المادة 15 من المرسوم 147/76 على أنه" يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدون بحق البقاء بالعين المؤجرة أن يتبادلون مجال السكني التي كانوا يشغلون من أجل استعمال أفضل للعائلة وعلى كل متبادل ان يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبديل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع المنازل ، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة.

ويضل المستأجر الذي قام بتبديل ملزما تجاه المصلحة بجميع الالتزامات المرتبة على استنجاهه لمنزل كان يشغله قبل البديل.

¹حمادى خوله، مرجع سابق، ص21.

²فريدة محمدي، مرجع سابق، ص30.

3- المستأجر الذي استأجر مسكن تابع للإدارة العامة

قد يكون المستأجر هو إدارة عمومية ،استأجرت السكن لغرض إسكان موظفيها ،فلهؤلاء الموظفين التمسك بحق البقاء إذا انتهت مدة الإيجار ولكن بشرط ثبت أنهم دفعوا ثمن الإيجار عن طريق اقتطاعه من راتبهم الشهري إضافة الى ذلك توفر شرط أن تكون الادارة العمومية قد تنازلت عن حقها في البقاء¹ وهذا ما نصت عليه المادة 514 فقره الثالثة من التقنين المدني الجزائري " كما يعد أيضا شاغلا عن حسن نية الأشخاص الذين يستعملون يوم صدور هذا القانون أماكن للسكن كانت قد استأجروها من قبل إدارة عمومية لهذا العرض إذا اثبتوا أنهم سدّدوا ثمن الإيجار و خاصه اذا تم ذلك عن طريق اقتطاع من المرتبات الشهرية غير أنه لا يسرى مفعول هذا أنه نص إلا عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها".

ثانيا: حالات انتقال الحق في البقاء

إن انتقال الحق في البقاء في القانون القديم من خلال نص المادة 525 ق.م. ج التي تنص على "الحق في البقاء بالأمكنة حق شخصي لا ينتقل إلى الغير مع مراعاة المادة 515" بينما تنص المادة 515 ق.م. ج على أنها " يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقة وكانوا يعيشون عادة معه من أكثر من ستة أشهر"

يتضح من خلال النصين أن الأصل هو تمتع المستأجر الاصلي أو شاغل المكان الأصلي لحق البقاء في العين ويكون ذلك إليه، لكن يوجد استثناء بحيث أن هذا الحق قد ينتقل إلى

¹ أم لخير شلابي ، مرجع سابق ، ص 40 و 41

الغير في الحالتين، الأولى وفاة الشاغل و الثانية هجرة السكن غير أن نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/76 نصت على حالة الغياب وحالة الطلاق¹

1- إنتقال الحق في البقاء في حالة وفاة الشاغل

إن المشرع ينص على امكانية انتقال حق البقاء من الشاغل إلى الغير في حالة وفاته و تكون الوفاة طبيعية يمكن اثباتها بكافة الطرق كشهادة الطبيب أو شهادة الوفاة و هذا يعد إستثناء على أهم خصائصه و المتمثلة في أن حق البقاء بالأمكنة حق شخصي غير قابل للانتقال ومع هذا فإن هنالك فئة معينة يمكنها التمتع به، وذلك لتحقيق الهدف من استحداث هذا الحق تماشياً والظروف التي كانت سائدة آنذاك²

حيث تعتبر الوفاة السبب الرئيسي والمباشر لانتقال حق المستأجر في البقاء إلى افراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه أكثر من ستة اشهر (06) دون غيرهم من الورثة في العقود المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري³

2- الانتقال في حاله هجر السكن: إن المقصود بهجر السكن أو تركه التخلي الإداري

للساغل للعين المؤجرة بشكل نهائي بغرض التخلي من العلاقة الإيجارية لمصلحة من كانوا يقيمون معه أو محل الإقامة وفق ما نصت عليه المادة 120 من المرسوم التنفيذي 147/76⁴ ويجب توفر الشروط التالية لمنح حق البقاء لمن كانوا يقيمون مع الشاغل

- أن يكون التخلي فعليا ونهائيا .
- ان يكون الترك إراديا.
- ان يكون الترك غرضه التخلي عن العلاقة الإيجارية الاصلية لصالح من كانوا يقيمون مع الشاغل

¹سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 257 .

²بلهادى عقلية، مرجع سابق، ص 57.

³أم الخير شلابي، مرجع سابق، ص 43 .

⁴سمير شيهاني، مرجع سابق، ص 257، ص 258.

3- الانتقال الحق في البقاء بسبب الغياب

إن مصطلح الغياب نص عليها المشرع الجزائري في ق. إ. ج بموجب المادة 110 وشرط انتقال حق البقاء بسبب الغياب نص عليها المرسوم التنفيذي 147/76 في المادة 12 منه حيث لم ينص عليه قانون المدني لذا فهو خاص فقط بالإجراءات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري.

4- إنتقال الحق بسبب الطلاق

إن المرأة المطلقة تأخذ حقها في البقاء في العين المؤجرة فترة العدة، أما في حالة تجاوزت عدتها فالقاضي وعملا ينص المادة 467 من التقنين المدني أن يعين من الزوجين من يمكنه الحق في البقاء على اعتبار من تم تكليفه بحضانة الأولاد، وعليه فإن الطلاق قد يكون سبب لإنتقال حق المستأجر في البقاء الى مطلقة الحاضنة بناء على حكم قضائي يفصل فيه¹ دون أن يتوقف ذلك على رغبة المطلق، أو على الحصول على موافقته بهذا النقل².

اما بالنسبة لانتقال الحق في البقاء في القانون الجديد حيث نصت المادة 507 من ق.م.ج على أنه "تبقى الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له لمدة عشره (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في ج.ر، غير أن الاشخاص الطبيعيين البالغين (60) سنة كاملة عن نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعد للسكن، وفقا للتشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق الى حين وفاتهم لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الاشخاص الذين يعيشون معهم"

بحسب نص هذه المادة الأشخاص اللذين لهم الحق في البقاء، بعد تاريخ صدور القانون 05/07 هم الاشخاص اللذين ابرموا عقود ايجار قبل سنة 1993 أي قبل صدور المرسوم

¹ انظر الأمر 147/75 المتضمن القانون المدني الجزائري .

² أم لخير شلابي، مرجع سابق، ص48.

الفصل الثاني النزاعات المرتبطة بحقوق المالك والمستأجر وآليات الحماية القانونية

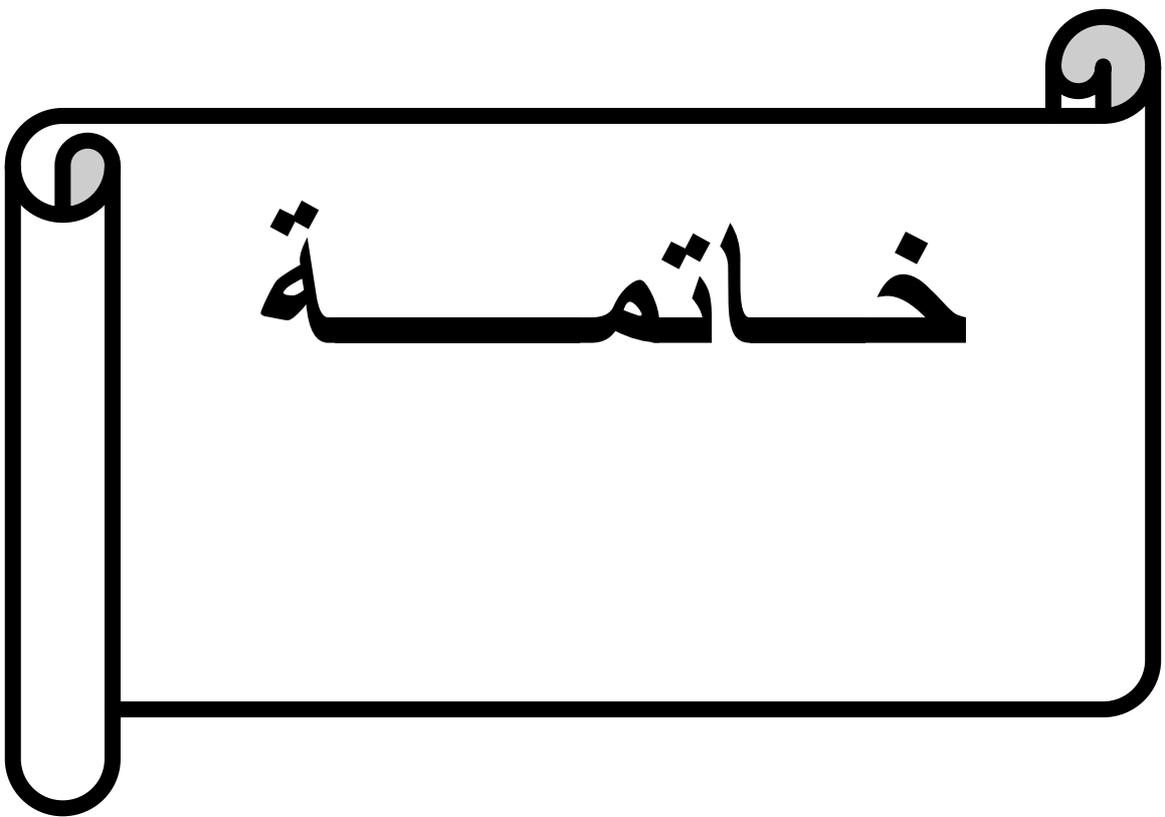
التشريعي 03/93، و استمرت بعد ذلك الى حين صدور القانون 05/07 و الذي يسمح لهم الامر 58/75 بالتمسك بحق البقاء غير أن تمسكهم بهذا الحق محدد المدة وهي (10) سنوات لكن يستثنى من هذه المدة الاشخاص الطبيعيون الذين بلغوا (60)

سنة بتاريخ 13-05-2007 فهم مستفيدون من حق البقاء الى وفاتهم، الامر يتعلق بالأماكن المعدة لسكن فقط.

ملخص الفصل الثاني

لما كان عقد الايجار بطريقة قانونية لضمان حقوق كل من المؤجر والمستأجر أوجب عليهم المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية التزامات ومنحهم حقوقا

لكن إذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية فالمستأجر عند امتناعه عن دفع بدل الايجار وعدم قيامه بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها فيما يخالف الآداب العامة جاز للمؤجر اللجوء الى القضاء لإنهاء وحل الرابطة العقدية القائمة بين اطرف العقد بالطرق القانونية والمتمثلة في الفسخ والتعويض عما لحق المؤجر من أضرار وفي المقابل إذا أخل المؤجر بالتزاماته المتمثلة في صيانة العين المؤجرة جاز للمستأجر كذلك القيام بالإجراءات القانونية التي تفرض على المؤجر القيام بالترميمات ولكن يمكن للمستأجر القيام بها ولكن تدخل في قيام المستأجر بانقاص ما نفق على العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الايجار.



خاتمة

خاتمة

نجد أن مسألة عقد الايجار بصفة عامة وحقوق كل المؤجر والمستأجر بصفة خاصة تمثل جانبا حيويا من جوانب القانون المدني ، وتعتبر من المواضيع البالغة الاهمية ، إذ من الملاحظ انها تحتل الجزء الاكبر من المنازعات المعروضة على القضاء من خلال النزاعات القائمة بين المؤجر والمستأجر من خلال الرابطة العقدية التي بينهما حيث تم تناول الجوانب القانونية المختلفة التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بما في ذلك حقوقهم والتزاماتهم ووسائل حماية التي تكفل عقد الايجار من خلال إبراز اهم الاشكالات الحاصلة بينهم .

إن تحسين هذه العلاقة من خلال تعزيز القوانين والممارسات القانونية سيؤدي الى خلق بيئة إيجارية أكثر إستقرارا وعدلا مما يعود بالنفع على المجتمع ككل ، وبهذا نأكد على فكرة أنه من المهم على الطرف المتعاقد أن يعرف حقوقه ويدافع عنها فالمؤجر يكون دائما اكثر إحتراما وتقيدا للقواعد إذا علم أن المستأجر قد اطع عليها جيدا وهذا يسمح بتجنب الكثير من المشاكل وحتى وإن لم يستطع تجنبها بإمكانه معالجتها بطرق مرضية و سريعة .

تؤكد التشريعات الجزائرية على اهمية حماية المؤجر والمستأجر خاصة فيظل الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي قد تؤثر على قدرته في الوفاء بالتزاماته في الوقت نفسه ، تظل حقوق المالك محمية مما يضمن له الحصول على عائد من ممتلكاته

وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة بأهم النتائج والتوصيات التي يمكن أن تساهم في تسهيل مهمة حل النزعات القائمة بين طرفي العقد .حيث تم التوصل لأهم النتائج :

- انطلاق من مراجعة وتعديل القوانين المتعلقة بالإيجار لتكون اكثر وضوحا وملاءمة للاحتياجات الحالية ،حيث لم يكن القانون المدني الجزائري الوحيد الذي نظم العلاقة الإيجارية ، بل هنالك نصوص كثيرة أهمها : الايجارات المبرمة مع دواوين الترقية

والتسيير العقاري التي نظمها المرسوم التنفيذي 147/76 حيث اشترط المشرع المشرع كتابة عقد الايجار من طرف الديوان دون سواه وفق النموذج المعد لذلك تحت طائلة البطلان كشكلية لانعقاده.

- ومن خلال دراسة أحكام القانون 05/07 يتضح جليا أن المشرع بموجب هذا القانون حاول تكريس المبادئ القانونية القائمة على أساسا على مبدأ سلطان الارادة وتشجيع المنافسة المشروعة وحماية الملكية الفردية باعتبارها المبدئ الذي يشكل المحور المعاملات في مجال تطبيق القانون المدني

- حاول المشرع الموازنة بين حقوق المؤجر والمستأجر وذلك بإلغاء حق البقاء في الامكنة وهذا لتحرير السوق العقارية وإقامة التكافؤ بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر وحصول هذا الاخير على إذن مكتوب من المؤجر لإجراء أي تغيير في العين المؤجرة أو التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن وهذا كله تكريسا لمبدأ حماية الملكية الفردية ، أما من بين التساؤلات التي لا بد من إثارتها في هذا القانون هو حكم الانتقالية التي أوردها المشرع من خلال نص المادة 507 مكرر من ق.م .ج والتي مفادها أن الإجراءات المبرمة في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة له لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في ج.ر.

- لذا فإن تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر والمستأجر يتطلب تفعيل دور الوساطة القانونية وتعزيز الوعي القانوني لدى الطرفين ، كما أن تطوير التشريعات والتوجيه نحو أليات تحكيم فعالة من شأنه أن يساهم في تقليل النزاعات وتحسين بيئة الايجار في الجزائر

إضافة الي هذه النتائج نقترح بعض التوصيات المهمة التي من شأنها هي الاخرى المساهمة و القضاء على الاشكالات التي يقع فيها طرفي العقد .

- دور الوساطة القانونية وأهميتها ومساهمتها في حل النزاعات بسرعة وفعالية مما يقلل من الابعاء علي المحاكم.

- ضرورة علم المؤجر والمستأجر بجميع الاصلاحات والتعديلات الخاصة بأحكام عقد الايجار وذلك لاستمرار العلاقة الإيجارية القائمة بينهما وكذا تسهيل وتنظيم هذه العلاقة بينهما لتوضيح الرؤية امامهم بخصوص التزامات كل منهما.
- ضرورة النص صراحة على حقوق المؤجر و المستأجر بموجب نصوص قانونية وتنظيمها وإدراجها في قسم خاص بها. وإقامة ندوات علمية لفهم الموضوع والتعمق فيه مما يبسط الإجراءات المتعلقة بهذا العقد بالإضافة إلي الايام الدراسية لتوعية المؤجرين والمستأجرين حول حقوقهم وواجباتهم.
- كذا تفعيل دور الرقابة القانونية من الضروري تعزيزها على تنفيذ القوانين المتعلقة بالإيجارات لضمان التزام المؤجرين والمستأجرين بحقوقهم وواجباتهم وينبغي دعم الدراسات والابحاث الأكاديمية في مجال حقوق المالك والمستأجر لتعميق الفهم وتحفيز النقاش حول تحسين التشريعات بحيث ينبغي للمشرع الجزائري مراجعة وتحديث القوانين المتعلقة بإيجارات بشكل دوري للتكيف مع التغيرات الاجتماعية والاقتصادية .

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ: الأوامر والقوانين

- 1- الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 78 ، الصادر بتاريخ 30/09/1975 م .
- 2- الامر رقم 09/96 المؤرخ في 19 شعبان 1416 الموافق ل 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الايجاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 03 الصادر في 14 يناير 1996 .
- 3- القانون رقم 05/02 ، المتضمن القانون التجاري ، المؤرخ في 06/02/2005 المعدل والمتمم للقانون 75/59 المتضمن القانون التجاري المؤرخ في 26/09/1975 .
- 4- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 ، المعدل والمتمم للأمر 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 31 ، الصادر بتاريخ 13/05/2007 .
- 5- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 رمضان 1404 هـ الموافق ل 09 يونيو سنة 1984 ، يتضمن قانون الاسرة الجزائري المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005 ، الصادر عن الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 15 الصادر بتاريخ 27/02/2005 .

ب: المراسيم والقرارات

- 6- قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا رقم 16164 ، المؤرخ في 29/06/189 ، المجلة القضائية ، العدد الثالث لسنة 1989 .

- 7- المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1676/10/23، الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري العدد 12 المؤرخ في 1977/02/09.
- 8- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، رقم 17 المؤرخة في 1994/03/30 المحدد لنموذج عقد الايجار.

ثانيا: قائمة المراجع

- 1- جنادي جيلالي، الإيجارات التجارية في القانون التجاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 2- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، ط4، دار هومه، الجزائر 2006م.
- 3- دريس كمال فتحي، الوجيز في العقود الخاصة (عقود الايجار الرهن الرسمي والحيازي)، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية و انعكاساتها على التشريع الجزائري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ج2، ط الاولى، 2022م.
- 4- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الايجار، الأحكام العامة في الإيجار، دار الطباعة والنشر، 2001 م.
- 5- رمضان أبو السعود، الوجيز في عقد الايجار، منشأة المعارف، مصر 1996.
- 6- سمير عبد السيد تتاغو، عقد الايجار، طبعة جديدة منشأة المعارف، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، 1997-1998.
- 7- صبري السعدي، التأمينات العينية، دار هومة، الجزائر، 2009م.
- 8- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الاول دار النهضة العربية، ط3.

- 9- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، مجلد الاول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 1988م.
- 10- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على حق الإنتفاع بالشيء ، الإيجار و العارية ، مجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 1988م.
- 11- عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقه من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2001 م.
- 12- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية 2003م.
- 13- على هادي لعبيدي ،العقود المسماة ، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين ،دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ،2010.
- 14- محمد بن مكرم بن علي بن منظور ، لسان العرب ،مج 4 دار صادر بيروت ، لبنان ،1444هـ .
- 15- محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر ،2006م.
- 16- محمد كامل، مرسي باشا، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة ، عقد الإيجار'ج5'، منشأة المعارف، مصر، 2004م.
- 17- مرقس سليمان ، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة ، عقد الإيجار ، المجلد الثاني : 1993 م، ط 4 دار النهضة العربية.
- 18- هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحداث النصوص المعدلة (القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007) ،جسور للنشر والتوزيع ، ط الأولى ، الجزائر 2010م.

ثالثا: البحوث الجامعية

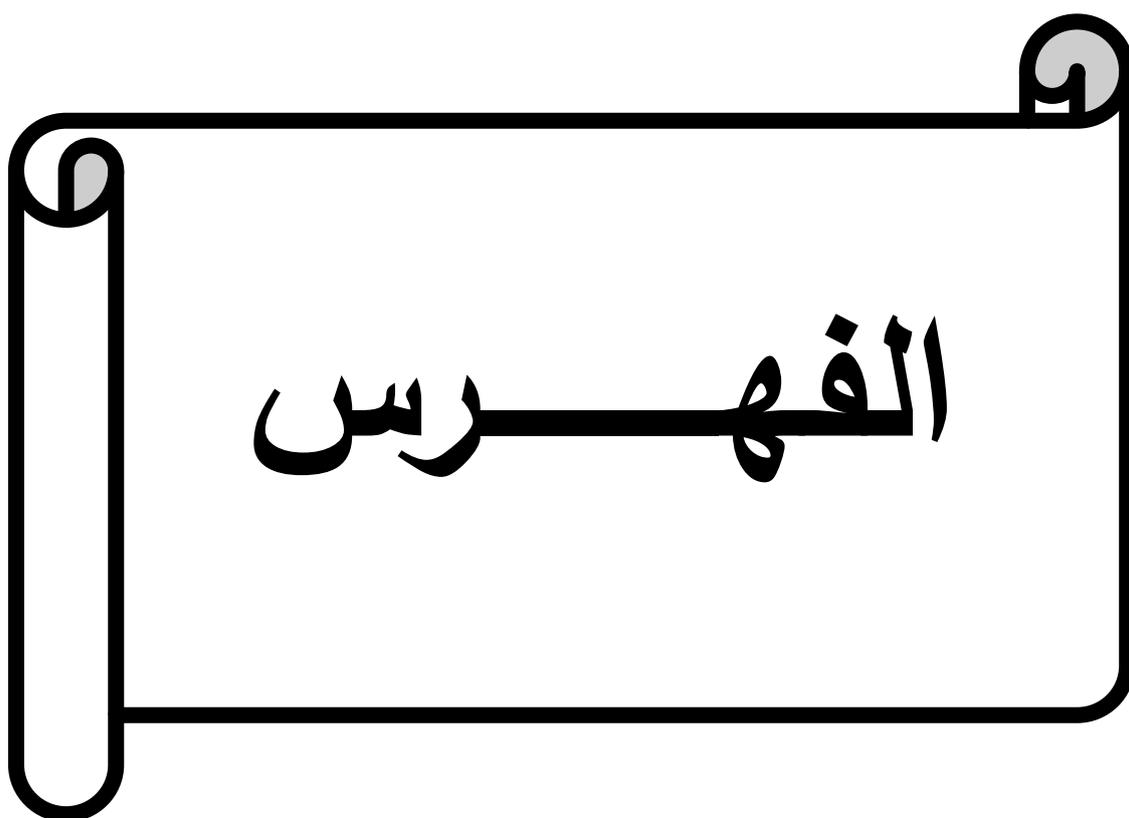
- 1- أم لخير شلابي، بقاء المستأجر في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الجزائري، جامعه أكلى محند أولحاج البويرة ، تخصص عقود و مسؤولية، 2012-2013م.
- 2- بالهادي عقيلة، حق البقاء بلامكنة في ظل القانون المدني والقوانين الخاصة ،نيل شهادة الماستر ،تخصص قانون العقاري والزراعي ،جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق ،البليدة، 2010م.
- 3- بن ناصر مريم، الاسباب الخاصة الانقضاء عقد الايجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كليه الحقوق والعلوم السياسية ،قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2023م.
- 4- بهاء الدين مدود ، محمد أمين قرمط ، النظام القانوني لعقود الايجار في السكن العمومي الايجاري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، كليه الحقوق والعلوم السياسية ، قسم العلوم القانونية والادارية ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، سنة 2018-2019م.
- 5- تقى الدين فراق، حسام فراق، ايجار المحلات السكنة التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم العلوم القانونية والادارية ،قالمة، تخصص قانون اعمال، 2014-2015م .
- 6- تولوم حورية، يحيايو صليحة، إيجار المحل التجاري في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون العام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015م.
- 7- حمادي خولة، حقوق والتزامات المستأجر في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم القانونية، كليه الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2021-2022م.

- 8- دلال فرج الله، فكرون خديجة، آثار الإيجار المدني في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2021-2022م .
- 9- زروقي خديجة، التزامات المستأجر في الإيجارات العقارية والمقولات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قانون الأعمال ، جامعة وهران ، 2012-2013م.
- 10- قويدر يونس، إخلاء المحلات السكنية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الادارة العامة ،جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، 2015-2016م.
- 11- لحوالي زيان ،حقوق المؤجر و المستأجر في القانون 05/07. المعدل والمتمم للقانون المدني مذكرة ماجستير ، تخصص قانون العقاري، جامعة سعد دحلب ،كلية الحقوق والعلوم السياسية البليدة ، 2012 م.
- 12- مغطيط حفصة، النظام القانوني لعقد الإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم 2022 - 2003 م.
- 13- مكي أسماء ، نظام إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، مذكره لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق والعلوم الادارية ، جامعته الجزائر ،2001م.

رابعاً: المجالات والمطبوعات الجامعية

- 1- احمد داود رقيه ، مطبوعات بيداغوجية (محاضرات في عقد الإيجار)، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، 2017-2018م.
- 2- إيمان بغدادي، محاضرات في مقياس العقود الخاصة 01، مقدمة لطلبة سنة ثالثة قانون خاص، معهد الحقوق والعلوم ال سياسية قسم الحقوق المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف - ميلة ، 2024/2025م.

- 3- بوشارب إيمان ، عقود خاصة 1 مطبوعات بيداغوجية جامعة 8 ماي 1945- قالمه 2022-2023م.
- 4- دريس كمال فتحي ، عقد الإيجار -الرهن الرسمي والحيازي ، محاضرات أُلقيت على الطلبة السنة الثالثة ليسانس ل م د ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تخصص قانون خاص ، الوادي ، 2022/2023.
- 5- سمير شيهاني، محاضرات في عقد الإيجار، جامعة اكلي محمد اولحاج بالبويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص، تخصص عقود و مسؤولية، سنة 2014-2015م،
- 6- سيار عز الدين، التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وفقا للقانون رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني جامعة أحمد بوقرة - بومرداس.
- 7- شربالي موز، عقود إستغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنها، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار تليجي بالأغواط ، ملحقة أفلو، العدد الثاني ديسمبر 2016م.
- 8- شيخ سناء، تحليل بعض إشكالات عقد الإيجار المساكين في القانون الجزائري، مجلة الفكر للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان المجلد 02، العدد 2 جويلية 2021م.
- 9- قاسي نجاة، عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة في مجلة القانون المجتمع والسلطة - مجلد 9- عدد 1 ، 2020م، جامعة وهران 2 ، تاريخ النشر 2024م.
- 10- محمدي فريدة، الاحتجاج بعقد الإيجار على مشتري العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصاد و السياسة ، جامعة الجزائر، الجزء 7 رقم 1 ، 1999 م.
- 11- معزوز دليلة، محاضرات في مقياس العقود الخاصة، عقد الإيجار، مطبوعات موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس ، تخصص قانون خاص ، جامعة اكلي محمد أولحاج البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم قانون الخاص، 2020 -2021م.



الفهرس

الفهرس

مقدمة: أ-7

الفصل الأول: الاطار القانوني لعقد الايجار في التشريع الجزائري 7

المبحث الأول: الأحكام العامة لعقد الايجار 8

الفرع الأول: تعريف عقد الايجار 8

أولاً: تعريف الايجار لغة..... 8

ثانياً: تعريف الايجار إصطلاحاً: 9

ثالثاً: تعريف عقد الايجار قانوناً: 9

الفرع الثاني: أركان عقد الايجار 10

أولاً: التراضي 10

ثانياً: المحل 13

ثالثاً: السبب: 16

رابعاً: الشكلية: 16

المطلب الثاني: خصائص و أنواع عقد الإجار و أنواعه 18

الفرع الأول: خصائص عقد الإجار 19

أولاً: عقد شكلي: 19

ثانياً عقد معاوضة 20

ثالثاً: عقد ملزم لطرفين: 21

رابعاً : عقد زمني: 21

الفرع الثاني: انواع عقد الايجار 22

- 22.....أولاً: عقد الايجار السكني
- 22.....ثانياً: عقد الاجار التجاري
- 23.....ثالثاً: عقد الايجار الصناعي
- 24.....المبحث الثاني: الاثار القانونية لعقد الإيجار
- 24.....المطالب الاول : حقوق والتزامات المؤجر.
- 24.....الفرع الأول: تسليم العين المؤجرة.
- 25.....أولاً: تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها
- 25.....ثانياً: محضر التسليم أو البيان الوصفي.
- 26.....الفرع الثاني: صيانة العين المؤجرة مع احترام حق الإنتفاع
- 26.....أولاً: القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك
- 26.....ثانياً: الترميمات التأجيرية للانتفاع بالعين المؤجرة.
- 27.....ثالثاً: الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة.
- 27.....المطلب الثاني: حقوق و إلتزامات المستأجر:
- 27.....الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الايجار
- 28.....أولاً: تنفيذ التزام بدفع بدل الايجار
- 31.....ثانياً: ضمانات الوفاء ببذل الايجار
- 35.....الفرع الثاني: استعمال العين المؤجرة دون الحاق الضرر بها
- 35.....أولاً: كيفية استعمال المستأجر للعين المؤجرة
- 38.....ثانياً: الامتناع عن إحداث تغيرات في العين المؤجرة
- 39.....ثالثاً: المحافظة على العين المؤجرة

- الفصل الثاني: النزاعات المرتبطة بحقوق المؤجر والمستأجر وآليات الحماية القانونية 43
- المبحث الأول: أسباب النزاعات بين المؤجر والمستأجر 44
- المطلب الأول: إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية: 44
- الفرع الأول: جزاء الإخلال بالوفاء ببدل الإيجار (الاجرة): 44
- أولاً: التنفيذ العيني 45
- ثانياً: الفسخ 45
- ثالثاً: التعويض 46
- الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالصيانة أو اصلاح العين المؤجرة 46
- أولاً: جزاء إخلال المؤجر بصيانة العين المؤجرة 46
- ثانياً: حق المستأجر في القيام بالترميمات الضرورية والمستعجلة على نفقة المؤجر: 48
- المطالب الثاني: إنتهاء عقد الإيجار والاشكالات المتعلقة بالإخلاء: 49
- الفرع الأول: انتهاء المدة القانونية العقد الإيجار: 49
- أولاً: بانتهاء المدة 49
- ثانياً: انقضاء الإيجار بوجود اتفاق بين الطرفين 50
- ثالثاً: انقضاء عقد الإيجار في الإيجار المقسم إلى فترات 50
- الفرع الثاني: رفض الإخلاء والطرده القضائي: 51
- أولاً: الشروط الموضوعية لدعوى الإخلاء 52
- ثانياً: الشروط الشكلية لدعوى الإخلاء 53
- المبحث الثاني: حماية حقوق المرقين في التشريع الجزائري: 55

- 55.....المطلب الأول: الحماية القانونية والقضائية لحقوق المالك:
- 56.....الفرع الأول: إجراءات التبليغ والتنبيه بإخلاء
- 56.....أولاً: مشتملات التنبيه بالإخلاء
- 57.....ثانياً: الطبيعة القانونية للتنبيه بالإخلاء
- 57.....ثالثاً: اثباته
- 58.....الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء الاسترداد العين المؤجرة
- 59.....المطالب الثاني : حق المستأجر في الديناء في العين المؤجرة
- 59.....الفرع الأول : الحق في البقاء وشروطه :
- 59.....أولاً: تعريف الحق في البقاء
- 61.....ثانياً: شروط الحق في البقاء:
- 63.....الفرع الثاني: أحكام الحق في البقاء:
- 64.....أولاً: أصحاب الحق في التمسك في حق البقاء
- 67.....ثانياً: حالات انتقال الحق في البقاء
- 72.....خاتمة:
- 76.....قائمة المصادر والمراجع
- 83.....الفهرس
- 86.....الملخص



ملخص الدراسة

إن المشرع الجزائري عرف عقد الايجار من خلال نص المادة 05 (467) بأنه: "عقد

يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"

من خصائصه انه عقد شكلي وملزم الى جانبيين وهو من العقود المعاوضة الزمنية لكي

ينعقد الإيجار صحيحا يجب أن يتوفر ركن التراضي، المحل، السبب ضف الى ذلك ركن

الشكلية، بما أنه عقد ملزم الجانبيين فإن آثاره تتوزع على عاتق طرفيه العقد فعلى المالك أولا

تسليم العين المؤجرة وصيانتها وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الايجار مقابل انتفاعه

بالعين المؤجرة ويكون استعماله بطريقة سلمية دون إلحاق الضرر بها.

في حالة إخلال أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية يمكن لطرف الاخر طلب فسخ العقد

مع حقه في التعويض عن أي ضرر أصابه نتيجة ذلك.

الكلمات المفتاحية: المؤجر -المستأجر - عقد الايجار - بدل الايجار- التنبيه بالإخلاء

Abstract

The Algerian legislator defined the lease contract in Article 467 as an agreement in which one party allows the other to use something for a specific period in return for payment. This type of contract is both mutual and consensual, meaning it is based on the agreement of both parties without needing a written form. It is also a binding contract, where each side has responsibilities to fulfill.

The landlord must hand over the rented property in good condition, while the tenant is required to pay the rent and take care of the property. If one party fails to respect their obligations, the other has the right to go to court to claim their rights and may ask for compensation for any harm they have suffered.

keywords:the lessor-the lessee-lease-Rent allowance-Evacuation warning