

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## بدل الإيجار في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص قانون خاص

إشراف الأستاذ :

د/ الشيخ صالح بشير

إعداد الطلبة :

• دهان جمال الدين

• مولكرالوة ذهبية

لجنة المناقشة :

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب وإسم الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " أ "	بابا واسماعيل يوسف
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " ب "	الشيخ صالح بشير
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد " أ "	حمودين داود

نوقشت بتاريخ : 19 جوان 2022 م الموافق لـ 20 نو القعدة 1443 هـ

السنة الجامعية

1442-1443هـ/2021-2022م



قال الله تعالى

" يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ  
أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ "

— سورة المجادلة، الآية 11 —

# شكر وعرفان

في مستهل هذا البحث نحمد الله تعالى الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة

وأعاننا ووفقنا على إنجاز هذا العمل المتواضع.

وبمناسبة إنجاز هذا العمل المتواضع نتقدم بالشكر إلى كل من شجعنا على مواصلة هذا

الدرب، ونتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرف "الشيخ صالح بشير" الذي أشرف على

هذا العمل بإرشاداته ونصائحه القيمة، بدون نسيان جميع الأساتذة الذين نورا دربنا بالعلم من

معلمي الابتدائي إلى دكاترة الجامعة كل باسمه، وبالأخص أساتذة تخصص القانون الخاص.

والشكر موصول إلى أعضاء لجنة المناقشة، وإلى كل موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية

والجامعة، من موظفي مكتبة كلية الحقوق والمكتبة المركزية.

وكل عمال الإدارة وكل من ساعدنا ولو بالكلمة.

"جزاهم الله عنا كل خير"

# الإهداء

إلى نور الهداية ومعلم البشرية والمبعوث رحمة للعالم أجمع سيدنا محمد صل الله عليه وسلم.

إلى الشهداء الكرام الذين رسموا بدمائهم فجر الأمة وإشراقها وحررتها.

إلى روح أبي وإلى روح أمي رحمهما الله وغفر لهم ورزقهم الجنة والذين وقفوا إلى جانبي وكانوا

سندا وعونا لي فيما مضى من عمري.

إلى إخوتي ابراهيم ومحمد وخالد، وأخواتي كل باسمها حفظهم الله ويسر لهم أمورهم، والذين

أزاروني بالكلمة الطيبة والدعاء بالتوفيق لي.

إلى معلمي بلغيت بلقاسم وشرع أحمد بارك الله في أعمارهم ورزقهم من فضله.

إلى جميع الأصدقاء وزملاء الدراسة وإلى زميلي مولاي هيبية أحمد وحسيني يوسف والذين كان

لي عوناً يسر الله أمرهما.

إلى كل من جعل العلم طريقاً له.

- دهان جمال الدين -

# الإهداء

إلى من وضع المولى - سبحانه وتعالى - الجنة تحت قدميها، ووقَّرها في كتابه العزيز التي  
أفضَّلها على نفسي، ولمَ لا؛ فلقد ضحَّت من أجلي ولم تدَّخر جُهدًا في سبيل إسعادي على  
الدَّوام أُمي العزيزة " جدع نادية " .

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المُستتير، وكان خير مثال لرب الأسرة، والذي لم يتهاون يوم  
في توفير سبيل الخير والسعادة لي أبي العزيز " كمال " .

إلى إخوتي من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب وكن عوننا وسندا لي "   
إبتسام، سارة، إكرام "

- مولكرالوة ذهبية -

## قائمة المختصرات

مدني: القانون المدني الجزائري.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مج: مجلد.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ص: صفحة.

هـ، سنة هجرية.

م: سنة ميلادية.

ج: جزء.

ط: طبعة.

ب.س.ن: بدون سنة النشر.

ب.م.ن: بدون مكان النشر.

د.ج: دينار جزائري.

ج.ر: جريدة رسمية

مقدمة



يعتبر العقد مصدر من مصادر الالتزام، ينشأ باتفاق بين طرفين بهدف إحداث أثر قانوني، فالعقد وسيلة تهدف إلى تبادل وتحقيق مصالح الأفراد، لأن الفرد لا يستطيع تلبية كل حاجياته وتحقيق أغراضه بمفرده، أو أن ينعزل عن المجتمع الذي يعيش فيه، ومن الناحية القانونية توجد العديد من العقود المتداولة في الحياة اليومية، منها عقود مسماة وأخرى غير مسماة.

فالمجتمعات الإنسانية وقبل ظهور عقد الإيجار لم تكن محتاجة له، عكس العقود الأخرى القديمة، كعقد المقايضة والبيع، حيث أن المجتمعات كانت منقسمة إلى طبقتين، طبقة تتكون من الأسياد وطبقة من العبيد، وهذه الأخيرة لم تكن محتاجة إلى مسكن مستقل لأنها كانت تعيش مع أسيادها، ولكن مع التطور وتغير الظروف والأوضاع الاجتماعية والاقتصادية، ظهر عقد الإيجار وأصبح من العقود المهمة والأساسية في حياة الأفراد، فصنّفه البعض على أنه في المرتبة الثالثة وهذا بعد عقدي البيع والمقايضة، ونتيجة لهذا التطور والتغير في الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية، أصبحت الطبقة الكادحة والفقيرة، بمقدورها التخلي عن العمل لدى الأغنياء وملاك العقارات والأراضي، وبالمقابل أدى ذلك بالأغنياء ملاك الأراضي والعقارات إلى تأجير عقاراتهم وأراضيهم وهذا بهدف تحسين أوضاعهم وتكوين مداخيل جراء عقد الإيجار.

وبالنظر إلى أزمة السكن في مختلف الدول، وما تشهده الجزائر من نمو ديموغرافي ونزوح نحو المدن الكبرى، وزيادة على النشاط العقاري وخاصة في العقدين السابقين، والطلب المتزايد على اقتناء مسكن، يكون عقد الإيجار من بين أهم العقود التي يلجأ إليها الكثير من الأفراد، وهذا نظرا لارتفاع قيمة العقارات، وهو ما يؤدي إلى عدم قدرة الكثير من الأفراد



لشراء مسكن فردي، وخاصة من ذوي الدخل المحدود، وهو ما جعل عقد الإيجار، يحتل مكانة هامة في الحياة اليومية للأفراد، لأنه لا يمكن لنا أن نجد بين أفراد المجتمع طبقة من المؤجرين وهم ملاك العقارات، وطبقة من المستأجرين وهم من تعسر عليهم اقتناء مسكن.

ونظرا للجوء الأفراد إلى هذا العقد باستمرار، جعل المشرع الجزائري يقوم بإدراجه ضمن العقود المسماة، والتي هي أكثر انتشارا بين أفراد المجتمع ويقوم بتنظيمه تنظيمًا خاصًا، وهذا نظرا لأهميته الاقتصادية والاجتماعية، وهذا ضمن نصوص القانون المدني الجزائري، من المواد 467 إلى 501 مكرر<sup>1</sup>.

وضمن نصوص خاصة بالمرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، والمرسوم التنفيذي 94-69، المتعلق بالمصادقة على نموذج عقد الإيجار، ولقد عرف عقد الإيجار تعديلا وهذا ليواكب التطور الحاصل في مثل هذا العقد، وكان هذا التعديل مرتين، سنة 2005، بموجب القانون 05-10، والثانية سنة 2007، بموجب القانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، والمعدل والمتمم للقانون المدني، والتعديل الأخير جاء بتغييرات جذرية، وهذا خاصة بإعطاء تعريف لعقد الإيجار، وهذا لإزالة اللبس الذي يشوب هذا النوع من العقود، وتقديرا منه لأهمية هذا العقد الذي يعتبر الأكثر تداولًا بين الأفراد، وسعيا منه لسد الفراغ التشريعي، وبناء على المادة 467 من القانون المدني.

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975. المعدل والمتمم.

فإن عقد الإيجار هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة نظير بدل إيجار معلوم، ويظهر من هذا أنه من بين العناصر التي يركز عليها عقد الإيجار، هو بدل الإيجار وهو موضوع دراستنا.

وتكمن الأهمية البالغة لهذا الموضوع، هو أنه جدير بالدراسة، فهو ليس بالبحث النظري فقط، أي لا تكمن أهميته فيما أورده المشرع في نصوص قانونية وأحكام يجب الالتزام بها، أو التعديلات التي أوردا في القانون، بل كذلك تكمن أهميته في الجانب العملي، لأنه من أكثر المسائل التي الجزء الأكبر من النزاعات بين الأفراد، وهو ما نجده في القضايا المطروحة أمام القضاء، فهو من المسائل التي لها تعامل ملموس ومنتشر بين أفراد المجتمع، لأنه وبمجرد وجود عقد إيجار بين طرفين تقوم علاقة قانونية، لها آثار والتزامات متبادلة، وقد تثور خلافا تبين الطرفين على حق من الحقوق أو على التزام كعدم دفع بدل الإيجار أو التأخر في موعده.

ومن أسباب اختيار هذا الموضوع، فهناك أسباب ذاتية وأسباب موضوعية، فمن الأسباب الذاتية، هو الاهتمام بهذا الموضوع لما له انتشار واسع بين الأفراد، وعدم دراسته بتفصيل وتعمق من طرف الطلبة أو الباحثين، وعدم إعطائه الاهتمام اللازم من الدراسة، والرغبة في رفع اللبس والغموض عن بعض أحكامه، وكذلك الرغبة في إثراء نصوص عقد الإيجار بصفة عامة، وبدل الإيجار بصفة خاصة، أما عن الأسباب الموضوعية، فتكمن في أن للموضوع قيمة علمية في تخصص القانون الخاص، وهو من المواضيع التي تكثر فيها النزاعات بين الأفراد وخاصة في تنفيذ الالتزام بين طرفيه كما أن أغلب المستأجرين يجهلون نصوص

وأهم القواعد التي تحكم بدل الإيجار، وكيفية تنفيذها، وكذلك النصوص القانونية، مازالت قاصرة عن الإلمام بكل النقائص التي تكتنفه.

ومن الأهداف المرجوة، والتي نهدف لها جراء دراسة موضوع بدل الإيجار هي:

- معرفة موقف المشرع الجزائري عند تنظيمه لمسألة بدل الإيجار، والوقوف على الجوانب الإيجابية والسلبية الموجودة، وهذا لكي يتم تداركها، وخاصة مع المستجدات الجديدة ومنها جائحة كورونا وتأثيرها على المستأجر وهذا بناء على العقود المبرمة.
- الاستفادة من مختلف التشريعات المقارنة، وهذا بهدف الاقتباس منها بما يفيد الموضوع وسد القصور التشريعي، مع عدم وجود تعارض.

أما فيما يخص الدراسات السابقة، فقد تم الاعتماد على الدراسات التي تنظم عقد الإيجار بصفة عامة وهذا من بين محاضرات، ومذكرات للماجيستر ومنها مذكرة التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات لطالبة زروقي خديجة، ومذكرة التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون 05-07، و مذكرات الماستر ومن بينها، مذكرة عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، أرزقي ليلية وأعراب ليليا، وكذلك للمقالات العلمية العامة والخاصة، ومنها مقال متخصص في الموضوع، والذي جاء بعنوان التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون 05-07، لسيار عزالدين، التي تنظم موضوع بدل الإيجار، وكذلك اعتمدنا على المراجع في التشريعات المقارنة وخاصة منها المصرية وهذا لكثرتها وسبقها في تنظيم نصوص هذا الموضوع.

أما بالنسبة للصعوبات، فكما هو الحال فكل بحث علمي صعوبات، وبالنسبة لموضوعنا فإن هناك جملة من الصعوبات وتكمن في عدم وجود المراجع المتخصصة في موضوع بدل الإيجار، وإن وجدت مراجع فهي تغطي جانب من الجوانب أو تغطي موضوع كامل كعقد الإيجار، وحتى وإن جددت هذه المراجع فهي قليلة، فلم يكن هناك إلا عدد محدود من المراجع تنظم عقد الإيجار بصفة عامة، وبعد التعديل فإننا نجد المراجع قليلة ومحدودة، ومن الصعوبات أيضا قلة التطبيقات القضائية في هذا الموضوع.

وعليه وبعد عرض واستقراء المعلومات في هذا الموضوع، وبعد إعداد هذه الدراسة، تم طرح الإشكالية التالية:

**ما هي أحكام بدل الإيجار في التشريع الجزائري باعتباره ركنا من أركان عقد الإيجار وفق تعديل 05/07؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية وبالنظر لطبيعة الموضوع وعرضه، فقد تم الاعتماد على المنهج التحليلي في عرضنا للموضوع، وتحليلنا لأحكام بدل الإيجار والأسس التي يقوم عليها، مع الاعتماد على المنهج الوصفي في عرضنا للنصوص القانونية والمراسيم التشريعية، وعليه فتم تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين وكل فصل يتكون بدوره من مبحثين، وكل مبحث من مطلبين.

فالفصل الأول والذي هو بعنوان بدل الإيجار كركن في عقد الإيجار، ينقسم إلى مبحثين، فالمبحث الأول بعنوان تنظيم الإيجار في القانون الجزائري، ويندرج تحته المطلب الأول ماهية الإيجار المدني، والمطلب الثاني خصائص عقد الإيجار، أما المبحث الثاني فهو بعنوان أركان عقد

الإيجار، وفيه المطلب الأول بعنوان العناصر التي يقوم عليها عقد الإيجار، والمطلب الثاني ركن بدل الإيجار.

أما الفصل الثاني فهو بعنوان الالتزام بدفع بدل الإيجار، ويندرج تحته المبحث الأول بعنوان دفع المستأجر لبدل الإيجار، وفيه المطلب الأول طبيعة بدل الإيجار، والمطلب الثاني مضمون دفع بدل الإيجار، أما المبحث الثاني فهو كذلك يندرج تحته مطلبين، فالمطلب الأول كيفية الوفاء ببدل الإيجار، أما المطلب الثاني فهو يتكلم عن جزاء الإخلال بدفع بدل الإيجار.

الفصل الأول  
بدل الإيجار كركن في عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود تداولاً في زمننا هذا ومن أهم العقود المسماة الملزمة لجانبين، كما أن له أهمية بالغة من الناحية الاجتماعية فهو يمثل الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة والفقيرة، في المجتمع للحصول على سكن يأويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف شراء هذا المأوى، لذلك يمثل بدل الإيجار أهمية بالغة في قيام عقد الإيجار من الناحية القانونية، وفي بنیان عقد الإيجار، فلا يقوم الإيجار إلا بتوافر أركانه، ويمثل بدل الإيجار أحد أركانه، وتخلف أحد أركان العقد يترتب عنه البطلان المطلق.

وبناء على ذلك طرقتنا في هذا الفصل إلى بدل الإيجار كركن في عقد الإيجار، تناولنا في المبحث الأول من هذا الفصل تنظيم الإيجار في القانون الجزائري، تطرقنا في المطلب الأول إلى ماهية الإيجار المدني ببيان مفهومه وأهميته، أما المطلب الثاني تناولنا خصائص عقد الإيجار، أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى أركان عقد الإيجار بتوضيحها في المطلب الأول عموماً، ثم بتوضيح ركن بدل الإيجار خصوصاً في المطلب الثاني بتعريفه وتبيان الشروط الواجب توافرها فيه.

### المبحث الأول: تنظيم الإيجار في القانون الجزائري

#### المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار



## المبحث الأول: تنظيم الإيجار في القانون الجزائري

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الإيجار في نصوص القانون المدني، ويقتضي تحديد ماهية عقد الإيجار المدني وهذا في المطلب الأول، ومن هذا التحديد يمكننا التعرف على تعريف الإيجار، والتعرض إلى طبيعته القانونية ومن ثم تبين أهميته وفي الأخير التوصل إلى خصائصه وهذا في المطلب الثاني.

وبالتالي في هذا المبحث سوف يقسم على النحو التالي:

**المطلب الأول: ماهية عقد الإيجار**

**المطلب الثاني: أركان عقد الإيجار**

**المطلب الأول: ماهية الإيجار المدني**

**الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار**

**أولاً: تعريف الإيجار لغة**

بالرجوع إلى كتب اللغة نجد أن لفظ الإيجار مأخوذ من مادة أجر، وأجر وهو الجزاء على العمل أو هو الثواب عليه، وجمعه أجور، أي ما أعطي من أجر، وهي أيضا الكراء<sup>1</sup>.

ومنه فالإجارة لغة مشتقة من الأجر، وفعلها أجر، ولها معنيان: الأول: الكراء على العمل، الثاني: جبر العظم الكسير<sup>2</sup>.

1- محمد بن مكرم بن علي بن منظور، لسان العرب، مج4، دار صادر، بيروت، لبنان، 1441هـ، ص10.

2- عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، مكتبة فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، 1420هـ، ص21.

## ثانيا: تعريف الإيجار في الشريعة الإسلامية

أما الإجارة شرعا كما عرفها الفقهاء هي "عقد على منفعة معلومة مدة معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم". وهذا التعريف شامل لكل التعاريف التي جاءت بها مختلف المذاهب الإسلامية<sup>1</sup>.

## ثالثا: تعريف الإيجار قانونا

الإيجار عقد يتم بين شخصين، الأول يأخذ مركز قانوني يدعى المؤجر، والثاني يأخذ مركز قانوني ويدعى المستأجر.

لم يعرف المشرع الجزائري في إطار الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الإيجار وإنما أشار إليه بموجب المادة 467 على أنه: " ينعقد الإيجار بمقتضى اتفاق بين المؤجر والمستأجر"، ولم يحدد له هذا القانون شكلا معينا، بحيث ينعقد الإيجار صحيحا بمجرد تطابق إرادة المتعاقدين، ويجوز أن يتصرف بصورة شفوية كما يمكن أن يتم بصورة مكتوبة<sup>2</sup>.

ونستنتج من خلال نص المادة 467 أن المشرع لم يعطي لنا تعريفا محددًا لعقد الإيجار، وإنما اكتفى بتقديم تعريف يبين لنا من خلاله عناصر الإيجار ألا وهي التمكين من الانتفاع، الأجرة والمدة<sup>3</sup>.

1- أرزقي ليلة، أعراب ليليا، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الخاص، تخصص قانون القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية : 2012م-2013م، ص4.

2- خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص53.

3- أرزقي ليلة، أعراب ليليا، مرجع سابق، ص5.

ونظرا لعدم وجود نص قانوني يعرف عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري تدخل المشرع لسد هذا الفراغ<sup>1</sup>، فعرفه في التعديل الأخير وهذا بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، عرّف عقد الإيجار في المادة 1/467 من القانون المدني على أنه: "الإيجار عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر".

ويظهر من خلال نص المادة السالفة الذكر، أن الإيجار عقد ملزم للجانبين إذ أن كل طرف فيه دائن ومدين في نفس الوقت، ويترتب على هذه الخاصية أن الإيجار يمكن فسخه ويمكن التمسك فيه بالدفع بعدم التنفيذ إذا أخل أحد الطرفين بتنفيذ ما عليه<sup>2</sup>.

وعند المقارنة بين التعريف في الشريعة الإسلامية، وتعريف القانون المدني للإيجار، نجد أن التعريف الأول يجعل من التزام المؤجر التزاما سلبيا، إذ لا يكلف المؤجر فيه إلا بترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، ولا يتدخل بعد ذلك<sup>3</sup>، أما تعريفه في القانون المدني فإنه يأخذ طابعا إيجابيا، ذلك أن المؤجر يلتزم ليس فقط بتسليم المستأجر العين المؤجرة، وإنما بتمكينه أيضا الانتفاع بها مما يوسع في دائرة التزامات المؤجر من تعهد العين بالصيانة طيلة مدة الإيجار، مع ضمان الانتفاع بها انتفاعا هادئا وكاملا، إلى غير ذلك من الالتزامات التي وضعها المشرع على عاتق المؤجر<sup>4</sup>.

1- شيخ سناء، تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، مج4، العدد 02، 2021م، ص49.

2- سرايش زكرياء، الوجيز في العقود الخاصة، ج1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017م، ص9.

3- شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2010، ص12.

4- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، 2006م، ص31.

## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار

يتفق أغلبية الفقهاء على أن حق المستأجر هو حق شخصي إلا أن البعض الآخر يرون أن هذا الحق هو حق عيني.

**أولاً: حق المستأجر حق شخصي:** يرى أنصار هذا الاتجاه أن حق المستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر حق شخصي، يتطلب تدخل المؤجر ليتمكن المستأجر من هذا الانتفاع، وذلك طوال مدة الإيجار<sup>1</sup>، فهذا الأخير لا يملك حقاً عينياً على العين المؤجرة مثل حق الانتفاع، وهنا لا يجب الخلط بينه وبين حق المنتفع أو حق صاحب السكن أو صاحب حق الاستعمال فهؤلاء لهم حق عيني<sup>2</sup>، بينما للمستأجر حق شخصي فقط، يمكنه من مطالبة المؤجر من تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولما كان الإيجار محله شيء ينتفع به المستأجر فالمشرع منحه بعض المكنتات التي لا تمنح في الحقيقة إلا لصاحب حق عيني، والتي منها حقه في رفع دعاوي الحيازة بأنواعها في حالة تعرض الغير له تعرضاً مادياً، وهو ما نصت عليه المادة 487 من القانون المدني، فحق المستأجر لا يرد على العين المؤجرة مباشرة بل عن طريق تدخل المؤجر، ويظهر ذلك بوضوح حينما يقع تعرض قانوني للمستأجر في الانتفاع بالعين، حيث يلزم القانون المستأجر بإخطار المؤجر بذلك، ضف إلى ذلك أن الحقوق العينية واردة على سبيل الحصر<sup>3</sup>.

**ثانياً: حق المستأجر حق عيني:** يرى البعض من الفقهاء أن هذا الحق هو حق عيني مستندين إلى أن سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد عند انتقال العين المؤجرة إليه إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية، وهذا ما كرسته أغلبية التشريعات، وللمستأجر حق إتباع العين المؤجرة ويحتج على أي شخص انتقلت إليه ملكيتها، وإمكانية قيام المستأجر بدفع

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص26.

2- محمدي فريدة، عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن تعديل القانون المدني، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2008-2009، ص3. مطبوعة جامعية منشورة.

3- شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017م، ص14.

التعرض المادي الصادر من الغير دون اللجوء إلى المؤجر وباستطاعته رفع دعوى استرداد الحيازة<sup>1</sup>.

ويضاف إلى ما سبق أن المشرع قد أوجب شهر الإيجارات التي تصل مدتها إلى 12 سنة أو تزيد، حيث قرر في المادة 17 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أن هذا الإيجار لا يكون له أثر إذا لم يكن مشهرا<sup>2</sup>، والشهر إنما يكون للحقوق العينية، وهو كذلك ما اشترطه المشرع الفرنسي، ورتب أنصار هذا الاتجاه من ذلك نتيجة مفادها اعتبار حق المستأجر حقا عينيا بدعوى أن الحقوق العينية وحدها هي التي يقتصر على تسجيلها.

وبعد النقد الموجه لهذا الاتجاه، وهو الحق العيني، يتضح أن أصحاب الحق الشخصي يمتلكون حججا أقوى في دعم موقفهم مما جعل هذا الاتجاه هو الاتجاه الصائب، أما مسألة الشهر فإن النصوص القانونية لم تقرر الشهر على الحقوق العينية فقط بل قررت على بعض الحقوق الشخصية مثل المخالصة أو الحوالة التي تزيد مدتها على 3 سنوات، طبقا لنص المادة 897 من القانون المدني، حيث لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، كما أن طول مدة الحق أو قصرها لا يمكن أن يغير في وصف الحق أو طبيعته، فالأمر لا يعدو أن يكون مقررا لحماية الغير<sup>3</sup>.

1- وصفية موسى، النظام القانوني لإيجار السكنات في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد أدرار، السنة الجامعية : 2020م-2021م، ص9.

2- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص.18

3- أخضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية: 2016م-2017م، ص10.

ومنه فلا إيجار ليس حقا عينيا، على خلاف حق المنتفع أو حق صاحب السكن أو صاحب حق الاستعمال، فهؤلاء لهم حق عيني بينما للمستأجر حق شخصي فقط، يمكنه من مطالبة المؤجر، من تمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويظل حق المستأجر نافذا في مواجهة الخلف الخاص، فحقه متصل بالعين وليس بشخص المؤجر.

### الفرع الثالث: أهمية عقد الإيجار

تكمُن أهمية نظام الإيجار من الناحية الاجتماعية على أنه، يعدُّ الوسيلة التي تمكن الطبقة الضعيفة اقتصاديا، في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها، دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى.

ولذلك نجد أن عقد الإيجار، هو أكثر العقود شيوعا بين الأشخاص، فقلما نجد شخصا في المجتمع، لا يكون إما مؤجرا أو مستأجرا، ولذلك فإن الهيكل الاجتماعي، لأي مجتمع يشتمل على طائفتين، المؤجرين والمستأجرين، وكلا من الطائفتين تدخل في علاقة قانونية مع الطائفة الأخرى، بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمرا، مما يثير بعض المنازعات، لذلك يعد عقد الإيجار، هو الدستور المنظم لهذه العلاقات، كما يعد التنظيم القانوني الذي يضعه المشرع لهذا العقد، من الأهمية بمكان، حيث يجب أن يهدف هذا التنظيم إلى إقامة هذه العلاقات على شيء من التوازن والتعاون، والعدل بتحقيق المنفعة المشتركة لكلا من الطائفتين<sup>1</sup>.

ولعقد الإيجار أهمية بالغة من الناحية الاقتصادية، فهو يؤدي مساهمة فعالة في تسيير المعاملات التجارية وتداول الأموال، وبالتالي تنشيط الحركة الاقتصادية، حيث يمكن الملاك أصحاب المحلات من استغلال عقاراتهم وبالمقابل يمكن للأفراد الانتفاع بها واستغلالها في مختلف الأنشطة، كما أنه يوفر مصدر الرزق للمؤجرين، فلا شك أن أغلبية أهل الريف يعتمدون في أرزاقهم على تأجير الأراضي الزراعية المملوكة لهم والعيش ببديل الإيجار

1- أبو السعود رمضان، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006م، ص9.

المقبوض من الإيجار، كما أن التأجير يوفر للمهني أو الحرفي المكان المناسب لممارسة نشاطه والحصول على الرزق من أجل الإنفاق على عائلته<sup>1</sup>.

أما أهمية الإيجار من الناحية القانونية فإن انتشار هذا العقد بين الأفراد، يجعل احتمالات وقوع المنازعات والمشاكل الكثيرة الناشئة عنه بين المؤجر والمستأجر؟، وهذا ما جعل مختلف القوانين المهمة بموضوع الإيجار تنظم القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته، مراعية مصلحة المستأجر دون التضحية بمصلحة المؤجر، بل إن كثيرا من الدول الحديثة، نصت في دساتيرها على أن ينظم القانون على أسس اقتصادية، مع مراعاة قواعد العدالة الاجتماعية، العلاقة بين العمال وأصحاب العمل، وعلاقة ملاك العقارات بمستأجريها، كما أن يعد القانون المتعلق بالإيجار من أهم القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم اليومية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار

يتميز عقد الإيجار بخصائص عديدة تميزه عن غيره من العقود وهو ما سوف نتطرق له في المطلب الثاني.

#### الفرع الأول: عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين حيث بمجرد انعقاده يرتب التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة المدة المتفق عليها، مادام المستأجر يؤدي التزامه بدفع الأجرة<sup>3</sup>، وينتج عن هذا الوصف أن التزامات أحد طرفيه تعتبر سببا للالتزامات الطرف الآخر، وهذا الارتباط بين الالتزامات يجعل بطلان أو

1- معزوز دليلة، محاضرات في مقياس العقود الخاصة عقد الإيجار، الثالثة قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون خاص، جامعة أكلي محند أولحاج- البويرة، 2020م-2021م، ص8. مطبوعة جامعية منشورة.

2- معزوز دليلة، مرجع نفسه، ص9.

3- بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015م، ص67.

التزام المتعاقد سببا في بطلان وانقضاء التزام المتعاقد الآخر، وإذا امتنع أحدهما عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر أن يمتنع أيضا عن تنفيذ التزامه، كما يكون له الحق في طلب الفسخ ليتحلل من الالتزام الذي عليه قبل الطرف الآخر<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: عقد الإيجار عقد يرد على منفعة

يرد عقد الإيجار على منفعة الشيء دون ملكيته، فهو يختلف في ذلك عن عقد البيع، بمعنى أنه لا يخول المستأجر ملكية العين المؤجرة، وإنما يخوله منفعتها فقط مدة معينة، فإذا انقضت هذه المدة عادت المنفعة إلى المؤجر، لذلك تعين أن تكون الالتزامات التي تنشأ من عقد الإيجار محدودة بمدة معينة لأن القانون لا يجيز فصل المنفعة عن الملكية فصلا مؤبدا، ومن هنا كان عقد الإيجار بطبيعته موقوتا<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: عقد الإيجار عقد زمني

عقد الإيجار من العقود الزمنية، لأن الزمن عنصر جوهري فيه، فيكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد، فهو يرد على منفعة، والزمن هو الذي يحدد مقدار هذه المنفعة، إذ لا يتصور أن ينفذ المؤجر التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع لمدة سنة في لحظة واحدة، بل لا بد أن يستغرق هذا التنفيذ سنة كاملة، والإيجار عقد زمني مستمر، لأن المنفعة التي يرد عليها يجب أن تؤدي بدون انقطاع طوال المدة المتفق عليها، فالمنفعة في عقد الإيجار تقاس بالزمن طبيعة ويترتب على ذلك أنه إذا فسخ عقد الإيجار اتفاقا أو قضاء بعد البدء في تنفيذه لا يكون له -خلافًا للقواعد العامة- أثر رجعي لأنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي، لأن الزمن فيه مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه<sup>3</sup>.

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص15.

2- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد الإيجار، مج2، ط4، دار النهضة العربية، مصر، 1993م، ص26.

3- البكري محمد عزمي، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط5، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2001م، ص 20.



## الفرع الرابع: عقد الإيجار من أعمال الإدارة

لا يترتب على التأجير خروج الشيء المؤجر من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما الحاصل أنا لمؤجر يترك غيره ينتفع بالشيء أو ثماره مدة معينة، ولذلك لا يشترط في المؤجر لكي يكون له الحق في إبرام عقد الإيجار أن تكون له أهلية التصرف وإنما يكفي هنا أهلية الإدارة، ولذلك نجد أن المشرع قد منع من يملك حق الإدارة فقط إبرام عقود طويلة المدة، فمنع الوصي والقيم والوكيل العام من التأجير لمدة تزيد على ثلاث سنوات<sup>1</sup>.

## الفرع الخامس: عقد الإيجار يرد على محل غير قابل للاستهلاك

يمنح عقد الإيجار للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة مدة زمنية، على أن يعيدها للمؤجر عند انتهاء المنفعة ومدة الإيجار، وهذا يستلزم بالضرورة أن يكون محل الإيجار من الأشياء غير قابلة للاستهلاك<sup>2</sup>.

## الفرع السادس: عقد الإيجار عقد شكلي

في الحقيقة عقد الإيجار عقد رضائي بالأصل، أي لا يشترط لانعقاده أي شكل خاص، بل يتم بتبادل الإرادتين المتطابقتين، فلو رجعنا إلى الإيجارات السائدة في الجزائر قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>3</sup>، فكانت رضائية، لكن بعد ذلك بموجب هذا المرسوم الذي

1- دوار جميلة، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، ط1، دار طليطلة، الجزائر، 2011م، ص18.

2- نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار، ج2، ط1، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1998م، ص14.

3- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 والمؤرخة في 30 مارس 1994، وتم إلغائه بموجب القانون 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر، عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2014.

نص في المادة 21 منه أن تكون عقود الإيجار شكلية، وذلك وفق نموذج معين تم تحديده في المرسوم التنفيذي رقم 94-69<sup>1</sup>.

وبعد التطرق لتنظيم عقد الإيجار في المبحث الأول، وهذا من خلال تبين ماهية عقد الإيجار وإبراز خصائصه، وهو ما يؤدي إلى التطرق إلى أركان عقد الإيجار في المبحث الثاني، وهذا بتبيين العناصر التي يقوم عليها.

### المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار

عقد الإيجار المدني هو عقد رضائي، تبادلي، بمعاوضة مؤقتة وتنفيذه زمني أي متتابع التنفيذ، وقد عرف عقد الإيجار عدة تعديلات أدخلت عليه بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالترقية العقارية والقانون رقم 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني، ولكي ينشأ عقد الإيجار صحيحا، ومنتجا لآثاره يجب أن يقوم على عناصر وأركان أساسية، وإلا كان العقد باطلا، لذلك يقسم هذا المبحث وفق ما يلي:

#### المطلب الأول: العناصر التي يقوم عليها الإيجار

##### المطلب الثاني: ركن بدل الإيجار

ولهذا سوف نتطرق إلى العناصر التي يقوم عليها عقد الإيجار (المطلب الأول)، ونقوم بالتعريف بالأسس التي يقوم عليها ركن بدل الإيجار وهو موضوع بحثنا في (المطلب الثاني)، وفي الفصل الثاني.

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 07 شوال 1414هـ الموافق ل 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 والمؤرخة في 30 مارس 1994.

## المطلب الأول: العناصر التي يقوم عليها الإيجار

يقوم عقد الإيجار على مجموعة من العناصر والتي يجب أن تتوفر وإلا كان عقد الإيجار باطلا وغير منتج لآثاره.

## الفرع الأول: التراضي على الإيجار

## أولاً: الرضا

يعتبر الرضا ركن أساسي في غالبية العقود، وفي عقد الإيجار هو كذلك، فهو ركن من أركانه وتتنطبق عليه الأحكام العامة، لذا يجب أن يكون صادر من شخص مميز، يتجسد في تطابق إيجاب وقبول من الطرفين وبدون هاذين الشرطين ينعدم الرضا ويكون العقد باطلا بطلانا مطلقاً<sup>1</sup>.

ولقد كان عقد الإيجار فيما قبل يخضع لمبدأ الرضائية، أيتطابق إرادة المؤجر مع إرادة المستأجر، بحيث يصدر إيجاب بات من أحدهما و يقابله قبول من الآخر، و يجب أن تتجه إرادة كل طرفيه إلى إبرام عقد إيجار لا غيره، وهذا في الفترة الممتدة بين (1962-1975) وهي فترة كان يطبق فيها القانون الفرنسي، وذلك إلى غاية صدور القانون المدني الجزائري بموجب الأمر 58-75 أين كان المشرع يعترف بالعقد العرفي وحتى الشفهي، ولم يشترط المشرع شكلاً معيناً لعقد الإيجار، بل كان الإيجار الشفوي صحيحاً تماشياً مع مبدأ سلطان الإرادة وهذا حسب نص المادة 59 مدني، والتي نصت على أنه: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية<sup>2</sup>، و التعبير عن الإرادة، يكون بطريق صريحة أو ضمنية، وفقاً لنص المادة 60 مدني، لكن بالنسبة لعقد الإيجار، فإنه ينبغي أن يكون التعبير عن إرادة الإيجار والاستئجار صريحة، من قبل

1- يخلف نسيم، أحكام البيع والشراء في التشريع الجزائري، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019م، ص36.

2- قاسي نجاة، عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران،

مج9، العدد 01، 2020م، ص 98.

المتعاقدين، حيث أوجب المشرع كتابة عقد الإيجار تحت طائلة البطلان، التي يجب أن تخضع لمصطلحات قانونية خاصة، وعبارات تخص تصرف الإيجار، لا يمكن تأويلها أو الانحراف عنها تربط الأطراف بحقوق والتزامات متبادلة، إن التعبير عن الإرادة في عقد الإيجار أصبح يخضع لنموذج خاص يتضمن بيانات خاصة متداولة في عقد الإيجار مثل أطراف عقد الإيجار وهويتهم ومدة الإيجار وبدل الإيجار، والضمانات الخاصة بكل طرف خصوصا ضمانات المستأجر وذلك من خلال بنود العقد التي يتولى أطراف العقد وضعها وتحريها وفقا لإرادتهما<sup>1</sup>.

وبعد عرضنا لوجود الرضا وهذا من خلال التعريف به، فيجب أن يكون هذا الرضا صحيحا، ولكي يكون كذلك لا بد أن تتوفر لدى كل من المتعاقدين الأهلية اللازمة وأن تكون سليمة خالية من العيوب وهذا ما سوف نتطرق له.

### ثانيا: صحة التراضي

لا يستأثر عقد الإيجار بخصوص صحة التراضي بأي ذاتية خاصة، بل تسري عليه القواعد العامة في نظرية العقد بشأن توافر الأهلية، وعيوب الإرادة

#### 1- الأهلية:

إن العبرة في الأهلية اللازمة لانعقاد الإيجار، لدى كل من المؤجر والمستأجر هو بوقت الانعقاد، لأن عقد الإيجار يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لأنه يقتضي خروج العين المؤجرة من تحت يد المؤجر وانتقالها إلى المستأجر، وهذا بالرغم من أن ذلك يكون لمدة مؤقتة وعليه فإن المؤجر يجب أن يبلغ سن الرشد التي اشترطها المشرع لإبرام التصرفات القانونية، وهي 19 سنة كاملة، وهو ما نصت عليه المادة 40 مدني، أما من كان مميزا فقط ولم يبلغ سن الرشد فإن إيجاره قابلا للإبطال لمصلحته<sup>2</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 83 من

1- حوحو يمينية، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2021م، ص13.

2- شعوة هلال، مرجع سابق، ص46.

قانون الأسرة والتي نصت على أنه: " من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء"<sup>1</sup>، ورغم ذلك فإنه يحق لمن بلغ السن 18 سنة وأذن له بإدارة أمواله أن يعقد إيجارا يقع صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية شرط أن لا يتجاوز ثلاث سنوات<sup>2</sup>، ذلك لأن عقد الإيجار من أعمال الإدارة، فهو يخضع لحكم المادة 1/468 مدني والتي تنص على أنه: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

أما بالنسبة لأهلية المستأجر فقد اختلف فيها إما على أساس أن هذا الأخير يدير ماله عن طريق الاستئجار ويسدد الأجرة من دخله الخاص، وليس من ثمار رأس المال أو من غلة العين المؤجرة، وإما على أساس أن المستأجر يتصرف في جزء من أمواله لسدا الأجر، لا سيما أن الاستئجار قد يقصد به المضاربة وتحقيق استغلال أفضل لرأس المال، وإن كنا نرى أن أهلية الاستئجار ليست دائما أهلية إدارة أو أهلية تصرف، فهي أهلية إدارة إذا قصد بالاستئجار الإدارة، وهي أهلية التصرف إذا قصد بالاستئجار المضاربة والاستغلال، ولم يكن مقصودا به بصورة مباشرة أو غير مباشرة الإدارة<sup>3</sup>.

وسواء اعتبر الإيجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، فهو دائما تصرف بعوض، أي من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، ولذلك فهو إذا صدر من عديم

1- قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404هـ الموافق 9 يونيو سنة 1984م يتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

2- دوار جميلة، مرجع سابق، ص36.

3- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص73.

التمييز (الأهلية) كان باطلا بطلانا مطلقا، وإذا صدر من ناقص التمييز أو ن في حكمه كان باطلا بطلانا نسبيا أي موقوفا على الإجازة، ولا يكون صحيحا إلا إذا صدر من البالغ الرشيد<sup>1</sup>.

## 2- عيوب الإرادة:

تسري القواعد العامة في نظرية العقد بخصوص عيوب التراضي على عقد الإيجار، ومعروف أنا عيوب الإرادة هي الغلط، والتدليس، والإكراه، والاستغلال، ومع ذلك يوجد لعيوب الغلط تطبيقات كثيرة، خاصة بالنسبة للغلط في الشخص، حيث تبدو شخصية المستأجر محل اعتبار في عديد من الحالات بالنسبة للمؤجر.

وتطبيقا لذلك يحق للمؤجر أن يطلب إبطال العقد للغلط إذا أجر مسكنا في منزل مخصص لسكن العائلات، ويعتقد المؤجر أن المستأجر متزوج، ثم يتضح أنه غير متزوج، وأنه يعيش سيدة معاشرة غير شرعية، أو كان يؤجر شخص منزلا لامرأة يعتقد أنها حسنة السمعة، ويتضح أنها تحترف الدعارة حتى ولو لم تكن تباشر في المنزل مهنتها<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار

يأخذ المحل في عقد الإيجار طابعا مزدوجا، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة العين المؤجرة، وبالنسبة للمستأجر، الأجرة التي يدفعها لقاء انتفاعه بالعين المؤجرة، وتقاس هذه المنفعة بالمدة الزمنية، التي يسري عليها عقد الإيجار، وهو ما سوف نتطرق له.

1- تناغو سمير، عقد الإيجار تشريع جديد مقترح لمراجعة وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2008، ص58.

2- السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، ط4، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2011م، ص170.

## أولاً: الشيء المؤجر

وهي العين المؤجرة أو محل الإيجار، ويتمثل من الناحية المنطقية في العملية القانونية المراد تحقيقها من العقد وهذه العملية القانونية تتمثل في تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر<sup>1</sup>، ولكن هذه العملية القانونية لكي تتم في الواقع، لابد أن تترجم في التزامات في جانب كل من الطرفين، التزام المؤجر بتسليم الشيء، والتزام بصيانتته وضمان التعرض، والتزامه بضمان العيوب في مقابل التزام المستأجر بدفع أجرة معينة مقابل الانتفاع بشيء خلال مدة معينة، هذا المركب من الالتزامات يشكل محل عقد الإيجار<sup>2</sup>.

ولذلك يكون من المجدي عمليا الوقوف على الشروط الواجب توافرها في هذا الشيء الذي تتعلق به جميع التزامات المؤجر حتى يتوافر للعقد مقوماته.

## 1) وجود الشيء المؤجر

من مقتضى القواعد العامة أن يكون محل الالتزام موجودا، أو على الأقل قابلا للوجود، ويسري هذا الحكم على الشيء المؤجر، فإذا لم يكن الشيء المؤجر موجودا عند الإيجار، ولا قابلا للوجود بعد ذلك، وقع العقد باطلا لانعدام محل الالتزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع، وفي حالة إذا كان الشيء المؤجر غي موجود عند الإيجار، ولكنه محتمل الوجود في المستقبل، كتأجير بناء لم يتم إقامته أو آلة لم يتم تصنيعها، على أن يبدأ الإيجار من تاريخ إقامة البناء، أو تصنيع الآلة، فإن الإيجار يكون صحيحا، لأن القواعد العامة تجيز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا<sup>3</sup>، عملا بنص المادة 92 مدني.

1- دوار جميلة، مرجع سابق، ص 37.

2- نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 301.

3- البكري محمد عزمي، مرجع سابق، ص 67.

## (2) تعيين الشيء المؤجر

ويجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً معيناً كافياً، فيوصف وصفاً يكون مانعاً للجهاالة، فإذا أجر شخص منزلاً، وجب أن يبين موقع هذا المنزل في أي جهة هو وأن يذكر أوصافه الأساسية التي تميزه عن غيره من المنازل، وليس من الضروري أن يكون الشيء معيناً فعلاً، بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين. فإذا استأجر شخص من آخر مركبة للنقل من صنف معين، بأجرة معينة، فالمؤجر أن يسلم المستأجر أي مركبة، مادامت من الصنف المتفق عليه، وتصلح للغرض المقصود منها<sup>1</sup>.

## (3) جواز التعامل في الشيء المؤجر

الشيء المؤجر ينبغي أن يكون غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون، والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحياتها كالشمس والبحر والهواء... الخ وغيرها، وعدم جواز التعامل يرجع هنا في الواقع إلى استحالة المحل، ومن الأشياء التي لا يجوز أن تكون محلاً للتعامل بالنسبة للإيجار، الأملاك العامة، فهي مخصصة لمنفعة عامة ولا يجوز بيعها، وكذلك لا يجوز تأجيرها، وكذلك من الحقوق التي لا يجوز تأجيرها، حق السكنى، لأن الغرض من هذا الحق قاصر على صاحبه وعلى ما يحتاجه هو وأسرته لخاصة أنفسهم، فلا يجوز النزول عنه للغير إلا بناء على شرط صريح أو مبرر<sup>2</sup>.

## (4) عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك:

يجب أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك، فإذا كان الشيء المؤجر لا يمكن استعماله إلا باستهلاكه، لم يكن العقد إيجاراً بل يكون قرضاً أو عقداً آخر<sup>3</sup>، وذلك لأن عقد

1- السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 128.

2- تناغو سمير، مرجع سابق، ص 73.

3- محمود عبد الرحمان محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ب س ن، ص 61.



الإيجار يخول المستأجر أن ينتفع بالشيء على الوجه المتفق عليه خلال مدة معينة، ثم رده بعينه للمؤجر عند انتهاء تلك المدة، ولا يستطيع المستأجر الوفاء بهذا الالتزام إذا كان من شأن الانتفاع المقصود بالإيجار هلاك الشيء، فضلا عن أن الغرض من الإيجار نفسه، هو تمكين المستأجر من الانتفاع فترة معينة لن يتحقق في هذه الحالة<sup>1</sup>.

ومنه فإذا ما توفرت الشروط السالفة الذكر في شيء ما، فإنه يصلح أن يكون محلا لعقد الإيجار، سواء أكان شيئا ماديا فقد تكون منقولات كالسيارات والطائرات، وقد تكون عقارات كالمباني والأراضي، أو شيئا معنويا كحق المؤلف أو حقوق الملكية الصناعية، كبراءة الاختراع والنماذج الصناعية، وحقوق الملكية التجارية، كالاسم التجاري والعلامات التجارية.

### الفرع الثالث: الأجرة (بدل الإيجار)

لما كان الإيجار عقد معاوضة، كانت الأجرة ضرورية لانعقاده، فهي تقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وحكم تخلفها بطلان عقد الإيجار بطلانا مطلقا، كما أن الأجرة ضرورية لتميز الإيجار عن غيره من العقود، كعقود التبرع، وهو ما سوف نتطرق له بالتفصيل فيما بقي من هذا البحث.

### الفرع الرابع: مدة عقد الإيجار

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، لأنه من العقود الزمنية التي تتحدد فيه التزامات وحقوق الطرفين، تبعا لمدة العقد<sup>2</sup>، ويترتب على عدم الاتفاق حولها عدم انعقاده، إذ نكون أمام عدم تطابق إرادة كل من المؤجر والمستأجر عليها، مما يجعل ركن التراضي غير متوفر، ولا يمكن تصور عقد الإيجار منفصلا عن الزمن حيث أن الانتفاع يفترض مرور فترة زمنية معينة، كما أن الزمن يعتبر مقياسا لأداء الطرفين، فبه تحدد قدر المنفعة التي يمكن

1- سرياش زكرياء، مرجع سابق، ص13.

2- العبيدي علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006م، ص247.

المؤجر المستأجر منها، وبالتالي تحدد على ضوءها الأجرة المستحقة لقاء هذا القدر من المنفعة والتي يجب على المستأجر دفعها للمؤجر<sup>1</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 467 مدني. ومنه فالمدة عنصر أساسي يقوم عقد الإيجار عليه علما وأن مسألة المدة المحددة قد طرحت إشكالية حادة في عقد الإيجار قبل تعديل القانون المدني سنة 2007، حيث كانت عقود الإيجار في معظم الحالات غير محددة المدة وكان للمستأجر التمسك بحق البقاء الذي يمكنه من استبقاء العين المؤجرة لمدة طويلة، أو عندما يكون عقد الإيجار، ينعقد دون تحديد مدة معينة، إذ لم تكن المدة ركن جوهري في العقد، حيث كان يشكل هذا إجحافا في حق المؤجر ومساسا بحق ملكيته<sup>2</sup>، إلا وأنه بعد تعديل القانون المدني سنة 2007، سار القانون 05-07 في نفس سياق المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إذ اعتبر المدة ركنا من أركان العقد يتطلب تحديدها، ولا يتم الإيجار إلا بها وهذا وفقا للمادة 467 مدني، إذ الأجرة تحدد وفقا لمدة المنفعة، فالمدة إذن عنصر جوهري في عقد الإيجار لا ينعقد إذا اختلف المتعاقدان على تحديدها، ويكون تحديد المدة بشتى الطرق، فإما أن تحدد مدة الإيجار مع تحديد بدايته ونهايته، وهذا هو التحديد المحكم الذي تبناه المشرع في نموذج الإيجار، وإما تحدد المدة وتحدد معها بداية العقد، وإما أن تحدد نهاية العقد فتكون المدة من يوم الانعقاد إلى تاريخ انتهاء الإيجار<sup>3</sup>.

وبالنسبة للحد الأدنى للإيجار فإن المشرع لم يضع قيودا على حرية المتعاقدين في الاتفاق على المدة التي يريانها مهما قلت، ونفس الشيء بالنسبة للحد الأقصى لمدة الإيجار فإنه ترك لإرادة طرفيه الحرية في ذلك، غير وأنه طبقا للقواعد العامة لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون الإيجار مؤبدا، أو أن يتفق طرفاه على توقيته لمدة تتحقق معها مساوئ التأبيد، كأن يتفق

1- نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 312.

2- حوحو يمينية، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 22.

3- بن عودة ناجية، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة مستغانم، المجلد 09، العدد 01، 2018م، ص 394.

على أن يبقى الإيجار ما بقيت العين المؤجرة، ويعود السبب في عدم جواز تأييد الإيجار لأمرين<sup>1</sup>.

الأول أن تأييد الإيجار يلحق فاصلا دائما بين ملكية الشيء المؤجر ومنفعته، فتكون الأولى لشخص، وتظل الثانية لشخص آخر، وهذا الوضع لا يجعل لأي منهما مصلحة كاملة في ن يعنى بالشيء أو يعمل على تحسينه، فضلا عن أنه يعطل التداول، الأمر الذي يضر بالصالح العام.

أما الأمر الثاني أن عقد الإيجار ينشئ التزامات شخصية على عاتق طرفيه، والالتزام الشخصي لا يصح بطبيعته أن يكون أبديا. فإذا قصد المتعاقدان تخويل أحدهما منفعة الشيء بصفة نهائية، بحيث يكون له استعمال الشيء طوال حياته، وإذا توفي انتقل الانتفاع إلى ورثته، ثم إلى ورثتهم وهكذا، دون أن يكون لمالك الشيء الحق في إنهاء العقد بإرادته المنفردة، فمعنى ذلك وضع قيد أبدي على إرادة المالك وحرية، وهو مالا يجوز قانونا<sup>2</sup>.

وعليه إذا انقضت المدة المتفق عليها انتهى عقد الإيجار دون حاجة للتنبية بالإخلاء، أما بالنسبة لحق البقاء، فقد نص المشرع على أن هذا الحق يظل قائما بالنسبة لعقود الإيجار التي أبرمت قبل نفاذ المرسوم التشريعي ولو لم تم تجديده بعده، ولكن وفقا للمادة 507 مكرر مدني فهذا الحق ينتهي بمرور 10 سنوات من نشر هذا القانون، غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون، والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع، يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم، ولا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم<sup>3</sup>.

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص 71.

2- محمود عبد الرحمان محمد، مرجع سابق، ص 88.

3- دوار جميلة، مرجع سابق، ص 51.

ومنه يظهر جليا من المادة 467 مدني، أن المدة بعد التعديل أصبحت ركنا من أركان عقد الإيجار المدني، يترتب على عدم الاتفاق عليها بطلان العقد بطلانا مطلقا.

### الفرع الخامس: السبب في عقد الإيجار

وبالنسبة لركن السبب في عقد الإيجار، فيجب أن يكون السبب الباعث إلى التعاقد متفقا مع النظام العام والآداب العامة، ومن ثم إذا كان المستأجر مخيرا في دفع بدل الإيجار، كان التزام المؤجر بدون سبب ومن ثم يقع العقد باطلا بطلانا مطلقا، وإذا كان غرض المستأجر من العين المؤجرة هو استعماله كمكان لاحتجاز الأشخاص أو ارتكاب جرائم معينة كان الباعث غير مشروع ومن ثم يقع العقد باطلا لعدم مشروعية السبب<sup>1</sup>، وهو ما نص عليه مجلس الدولة قرار له برقم 17583، المؤرخ في 1979/01/31 الصادر عن القضاء العقاري، على انه من المقرر قانونا أن العقود التي يكون سببها مخالفا للنظام العام والآداب تعد باطلة<sup>2</sup>.

### الفرع السادس: الشكلية في عقد الإيجار

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني قبل تعديله، فإنه كان غير مشروط للكتابة في إبرام هذه العقود، وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أدرج مادة تنص على أن تجسد العلاقات بين المؤجر والمستأجر وجوبا في عقد الإيجار، طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم وذلك في المادة 21، وهذه المادة حتى وإن نصت على الكتابة، وفق نموذج موحد إلا أنها لم تبين طريقة الكتابة إن كانت رسمية أو عرفية، حيث هل تقع وجوبا أمام الموثق أو يمكن الاكتفاء بالعقد العرفي.

لكن بعد تعديل أحكام عقد الإيجار لسنة 2007، أصبحت الكتابة ركن في عقد الإيجار لا ينعقد الإيجار إلا بها، وإلا كان باطلا<sup>3</sup>، حيث أوجبت المادة 467 مكرر مدني، مضافة

1- سرايش زكرياء، مرجع سابق، ص 14.

2 - سايس جمال، أحدث الاجتهادات القضائية عقد الإيجار، ط1، منشورات كليك، الجزائر، 2019م، ص 137.

3- حوجو يمينة، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 25.

بالقانون 07-05 الكتابة في عقد الإيجار، والتي نصت على ما يلي: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

وعليه فإن عقد الإيجار بموجب هذه المادة أصبح عقدا شكليا، لا يكفي اتفاق طرفيه على العين المؤجرة وبدل الإيجار ومدته، بل يجب أن يفرغاه في شكل معين، وهو أن يكتباه، وهذه الشكلية ركن من أركان العقد الإيجار، يترتب على تخلفها البطلان، غير أن القانون لم يشترط أن تكون الكتابة رسمية<sup>1</sup>، بل يكفي أن تدون في ورقة عرفية، كما يخضع عقد الإيجار للتسجيل في مصلحة الضرائب، وهذا التسجيل في حد ذاته يعطيه تاريخ ثابت<sup>2</sup>.

وفي حالة إثبات عقد الإيجار فقد اشترط القانون شكلا معيناً لاعتبار التصرف صحيحاً، فإنه لا يجوز إثبات هذا التصرف إلا وفق الشكل الذي اشترطه القانون، وعليه ولما كانت كتابة عقد الإيجار ركن لانعقاده، فلا يجوز إثباته بين المتعاقدين إلا بالكتابة، كما أن العقد أو المحرر العرفي بصفة عامة يكون حجة على أطرافه ولو كان تاريخه غير ثابت.

أما بالنسبة للغير، فإنه لا يكون نافذاً إلا إذا كان له تاريخ ثابت وسابق عن نشأة حق الغير ويكون كذلك وفق ما نصت عليه المادة 328 مدني، ابتداء من يوم تسجيله، ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء<sup>3</sup>.

وبهذه النصوص الجديدة والتي أقرها القانون في تعديل 2007، فإن المشرع قد وضع حداً للغموض الذي كان يكتنف النصوص المنظمة لعقد الإيجار خاصة تلك المتعلقة بشكله.

1- وهو ما نصت عليه المادة 324 مدني على أن العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته.

2- دوار جميلة، مرجع سابق، ص 94.

3- شعوة هلال، مرجع سابق، ص 83.

## المطلب الثاني: ركن بدل الإيجار

لما كان الإيجار عقد معاوضة كانت الأجرة ضرورية لانعقاده، فهي تقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وحكم تخلفها بطلان عقد الإيجار بطلانا مطلقا، كما أن الأجرة ضرورية لتمييز الإيجار عن عقود التبرع، كعقد العارية الذي ينعدم فيه المقابل، أو هبة الانتفاع الذي لا يلتزم فيه الموهوب بتقديم مقابل لما ينتفع به، وعلى ما تقدم سنتطرق إلى المقصود ببديل الإيجار وكذا الشروط الواجب توافرها فيه.

## الفرع الأول: المقصود ببديل الإيجار

إن الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، سواء كان مالا نقديا أو غير نقدي، حيث نصت المادة 2/467 مدني، على أنه: "...يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم عمل آخر".

كما أن العقد لا يكون إيجارا إلا إذا كان التمكين من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة، وأنه إذا لم توجد الأجرة فإن العقد يكون تبرعا، من قبيل عارية الاستعمال<sup>1</sup>.

يلاحظ أنه سبق للمشرع وأن أجاز تحديد أجرة الإيجار إما نقدا أو بتقديم أي عمل آخر في مادة منفردة هي المادة 470 قبل إلغائها، غير أن إجازته لذلك بعد التعديل كان في الفقرة الثانية من المادة 467 مدني، وعليه يمكننا القول أن المشرع لم يأت بجديد في المسألة سوى استبداله لمصطلح "الأجرة" إلى "بدل الإيجار"<sup>2</sup>، وقد جاء في عرض أسباب مشروع القانون رقم 05-07 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني ما يلي: "سعيًا إلى تحقيق الانسجام بين أحكام النصوص القانونية عدلت المادة 467 باعتماد بدل الإيجار لكي تكون المصطلحات القانونية المعتمدة في القانون، منسجمة مع المصطلحات المكرسة في القانون

1- أرزقي ليلية و أعراب ليليا، مرجع سابق، ص 25.

2- سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013م/2014م، ص 74.

التجاري، كما أضافت كلمة معلوم، بعد عبارة بدل الإيجار، حتى تكون قيمة بدل الإيجار، معلومة لدى الأطراف". وبالتالي أصبح ذكر بدل الإيجار بعد التعديل من النظام العام<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في بدل الإيجار.

على العموم تخضع الأجرة للقواعد العامة التي تحكم المحل، وهي نفسها المطبقة على العين المؤجرة، وعليه يجب أن تكون موجودة أو على الأقل محققة الوجود في المستقبل، ومعينة تعيينا نافيا للجهالة أو على الأقل قابلة لذلك، بالإضافة إلى وجوب أن تكون مشروعة لا مستحيلة ولا مخالفة للنظام العام والآداب العامة، كما يجب أن تكون الأجرة جدية وحقيقية، وتكون الأجرة حقيقية إذا كان ما أظهره المتعاقدان في العقد لا يستتر اتفاقا آخر حولها<sup>2</sup>.

فإذا كانت الأجرة غير حقيقية كانت صورية، وهي تلك التي تذكر في العقد ولكن لا يدفعها المستأجر، وهي أيضا بمثابة انعدام الأجرة وتكون بصدد عارية مستورة في صورة إيجار وتبقى مسألة الصورية تخضع للقواعد العامة في المادة 198 من قانون 05/07 المتضمن القانون المدني فلكل من يتضرر من بدل الإيجار الصوري كدائني المؤجر أو الخلف الخاص إثبات الصورية بمختلف الطرق<sup>3</sup>.

وتكون الأجرة جدية إن لم تكن تافهة، و الأجرة تافهة هي الأجرة التي لا تتناسب إطلاقا مع المنفعة التي سيحصل عليها المستأجر من العين المؤجرة، فتكون في حكم العدم و دفعها أو عدم دفعها سواء، فلا ينعقد الإيجار بمثل هذه الأجرة، غير أنه يمكن أن يتحول إلى عقد آخر، أما الأجرة البخسة فهي التي لا تقل كثيرا عن أجرة ما يماثل الشيء المؤجر، غير أن العقد ينعقد بمثل هذه الأجرة، لأن القانون لا يشترط أن تتعادل أداءات المؤجر، مع أداءات

1- غرفة حياة، التعديلات القانونية الواردة على عقد الإيجار في القانون الجزائري والتعليق عليها، مجلة صوت القانون،

جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مج 6، العدد 01، 2019م، ص117.

2- هلال شعوة، مرجع سابق، ص55.

3- أخضري محمد، مرجع سابق، ص16.

المستأجر، غير أن العقد قد يتضمن غبنا للمؤجر، يكون له على أثره إبطال عقد الإيجار، إذا ما توفرت شروطه وفق ما يحدده القانون<sup>1</sup>.

ويشترط في الأجرة أن تكون معلومة أو قابلة للتعين وتكون الأجرة معلومة بحسب نوعها، فإن كانت من النقود تتعين ببيان نوعها و مقدارها، وإذا كانت من المثليات، فيجب تحديد جنسها ونوعها ومقدارها، وإذا كانت من الأشياء القيمة فيكون تعيينها ببيان الأوصاف المميزة لها، وتحدد الأجرة عادة على أساس الوحدة الزمنية و غالبا ما يكون مقدارها ثابتا طيلة مدة العقد، ولكن لا يوجد ما يمنع من الاتفاق على خلاف ذلك، كأن يتفق المتعاقدان على تخفيض الأجرة إذا استمر المستأجر بإشغال المأجور فترة معينة أو على مراجعة الأجرة كل فترة زمنية وفق معايير موضوعية (كنسبة التضخيم)<sup>2</sup>.

إلا أن عدم تحديد الأجرة على الوجه المتقدم لا يجعل من العقد باطلا إذا اتفق المتعاقدان على أسس موضوعية واضحة تصلح لتحديدها، كأن تحدد بأجر المثل أو بنسبة من إيراد المحل المأجور أو عن طريق شخص ثالث، أما إذا كان بدل الإيجار مجهولا وغير قابل للتحديد على النحو المتقدم فإن العقد يكون غير لازم فيجوز لكل من عاقديه فسخه، ويلزم المستأجر بدفع أجر المثل عن المدة السابقة للفسخ، وذلك على خلاف القواعد العامة التي توجب تحديد محل العقد تحديدا نافيا للجهالة الفاحشة، وترتب البطلان على مخالفة هذا الشرط<sup>3</sup>.

1- هلال شعوة، مرجع سابق، ص ص55 56.

2- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار) دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ب م ن، 2009م، ص263.

3- عباس العبودي، المرجع نفسه، ص263.



## ملخص الفصل الأول

يعد الإيجار من أهم العقود وأكثرها تعاملًا بين الناس بعد عقد البيع، وهو يمثل الإطار القانوني الذي يجمع بين طائفتين من الأشخاص وهم المستأجرون والمؤجرون، وله دور هام في حياة البشر نظرا لأن موضوعه كعقد يقوم على الفصل بين منفعة الشيء وبين ملكية رقبته، لم يعط المشرع الجزائري في ظل القانون القديم تعريفا لعقد الإيجار إنما اكتفى بالإشارة إلى أنه ينعقد بين المؤجر والمستأجر، لكن بعد التعديل الذي استحدثه المشرع بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني تحديدا في الفقرة الأولى من المادة 467 قام المشرع بتعريف عقد الإيجار وهذا ما سيتم توضيحه في هذا الفصل.

وبغية التطرق إلى مضمون الالتزام بدفع بدل الإيجار وجب إعطاء نظرة عامة عن الإيجار، تطرقنا في هذا الفصل إلى بدل الإيجار كركن في عقد الإيجار وذلك بالتطرق إلى عقد الإيجار من ناحية مفهومه وبيان أهميته وخصائصه وذكر أركانه، ثم التطرق إلى ركن بدل الإيجار ببيان مفهومه والشروط الواجب توفرها فيه.

## الفصل الثاني الالتزام بدفع بدل الإيجار

يتحمل المستأجر في سبيل تمكينه من الانتفاع الهادئ والكامل بالعين المؤجرة التزاما أصيلا وأساسيا يتمثل في دفع بدل الإيجار إلى المؤجر، إذ لا يمكن تصور وجود عقد الإيجار دون الوفاء به، وإلى جانب كون هذا الالتزام من الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر فإنه يعد أيضا ركنا في العقد، غير أن دراستنا في هذا الفصل تتمحور حول بدل الإيجار من حيث كونه التزام، وليس من حيث كونه ركن لقيام هذا العقد.

تناولنا في المبحث الأول من هذا الفصل دفع المستأجر لبدل الإيجار تطرقت في المطلب الأول إلى طبيعة بدل الإيجار ذلك ببيان جنس بدل الإيجار وكذا صاحب الحق فيه وكيفية تقدير بدل الإيجار، أما المطلب الثاني تناولت فيه مضمون دفع بدل الإيجار ببيان ميعاد ومكان الوفاء بالبدل وطريقة إثبات وفائه، أما المبحث الثاني فتطرقت إلى ضمانات الوفاء ببدل الإيجار الذي من خلاله تطرقت إلى كيفية الوفاء ببدل الإيجار وكذا تبيان آثار الإخلال بدفع بدل الإيجار.

### المبحث الأول: دفع المستأجر لبدل الإيجار

### المبحث الثاني: ضمانات الوفاء ببدل الإيجار

## المبحث الأول: دفع المستأجر لبدل الإيجار.

لما كان عقد الإيجار من عقود المعاوضة كانت الأجرة الركن الضروري لانعقاده، مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وهي من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، كما أنها ضرورية لتمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود كعقد العارية الذي ينعدم فيه المقابل، أو عقد الهبة الذي لا يلتزم فيه الموهوب بتقديم مقابل لما ينتفع به.

المطلب الأول: طبيعة بدل الإيجار

المطلب الثاني: مضمون دفع بدل الإيجار

## المطلب الأول: طبيعة بدل الإيجار.

في هذا المطلب سنتطرق إلى جنس بدل الإيجار وكيفية تقديره وكذا صاحب الحق فيه.

## الفرع الأول: جنس بدل الإيجار.

تنص الفقرة الثانية من المادة 467 مدني: "يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

يغلب أن تكون الأجرة عبارة عن مبلغ نقدي، يدفعه المستأجر للمؤجر دورياً حسب الوحدة الزمنية التي اعتمدها، كالיום أو الشهر أو السنة، كما قد يتفق المتعاقدان على تعجيلها، أي يدفعها المؤجر دفعة واحدة قبل انتقاعه بالعين المؤجرة، غير أنه يمكن أن تكون الأجرة غير النقود فيوفي المستأجر بأداء آخر<sup>1</sup>، مثلاً أن تكون الأجرة بناءً أو طابقاً يقيمه المستأجر في العين المؤجرة و يصبح ملكاً للمؤجر عند انتهاء مدة الإيجار، أو تحسينات يجريها المستأجر في العين المؤجرة أو بضاعة تقدم جملة واحدة أو على دفعات للمؤجر، ويجوز أن تكون الأجرة

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص ص 56 57.

بعضها نقدي والبعض الآخر شيئاً غير النقود، ويجوز أن تكون الأجرة جزءاً معيناً من<sup>1</sup> المحصول، كما هو الحال في المزارعة، وقد تتمثل الأجرة في عمل يقوم به المستأجر لصالح المؤجر ويمكن تكملة هذا العمل بمبلغ من النقود يؤديه المستأجر بجانب ما يقدمه من عمل<sup>2</sup>.

ورغم ما سبق قوله من تنوع الصور التي تأتي فيها الأجرة، فإن العبارة التي استعملها المشرع في المادة 467 مدني، (أو بتقديم عمل آخر) يبعث في الذهن أن المشرع قد استبعد أداء شيء آخر غير النقود، أو القيام بعمل، غير أنه بالرجوع إلى النص الفرنسي للمادة 467، نجده يعبر عن ذلك بكلمة (prestation)، وبالرجوع إلى التشريعات العربية، وجدناها تستعمل عبارة (تقدمه) كترجمة للكلمة الفرنسية، وهو ما نراه أفضل للتعبير عن المعنى المقصود، كما قد تكون الأجرة عبارة عن منفعة، أو دينا على المؤجر لمصلحة المستأجر، كأن يؤجر المؤجر قطعة أرض للمستأجر، مقابل الدين الذي للمستأجر على المؤجر، وقد تكون مقايضة منفعة بمنفعة، كأن يؤجر شخص جراراً مقابل استئجاره أبقاراً لينتفع بحليبيها<sup>3</sup>.

أما بالنسبة لصاحب الحق في بدل الإيجار فالأصل أن يكون الوفاء للمؤجر أو نائبه ولو لم يكن مالكا، وهذا نص المادة 267 مدني: "يكون الوفاء للدائن، أو لنائبه...". وإذا توفي المؤجر صح الوفاء للوارث بوصفه خلفاً عام للمورث، وعند تعدد الورثة فإن الوفاء يكون لكل منهم حسب نصيبه في الميراث، ويلاحظ أنه ليس لأحد الورثة أن ينفرد بالمطالبة بالأجرة إلا إذا كان لديه توكيل بذلك من بقية الورثة<sup>4</sup>.

1- قاسم محمد حسن، العقود المسماة (البيع، التأمين، الإيجار)، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2013م، ص750.

2- قاسم محمد حسن، المرجع نفسه، ص 750.

3- شعوة هلال، مرجع سابق، ص57.

4- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص195.

بيد أنه استثناء من هذا الأصل نصت المادة 268 من التقنين المدني الجزائري على جواز دفع المستأجر بدل الإيجار لغير المؤجر أو نائبه أو خلفه العام، ويسري في حق المؤجر إذا أقر هذا الوفاء أو عاد عليه بمنفعة كأن يسدد الدين الذي على المؤجر لذلك الشخص الذي كان بصدد الحجز على أمواله فيجنبه هذا الأمر، فيسري في حق المؤجر بقدر تلك المنفعة، فإذا كانت المنفعة أقل مما دفعه المستأجر للغير، فإن هذا الأخير لا يبرأ من كامل الأجرة بل يبقى في ذمته مقدار الفرق بين المنفعة العائدة على المؤجر والأجرة المستحقة له<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: كيفية تقدير بدل الإيجار.

رأينا في ما سبق أن الأجرة تخضع للقواعد العامة التي يجب أن تتوفر في محل العقد، ومن بينها وجوب أن تكون الأجرة معينة، وتعين الأجرة أو تحدد تبعا لطبيعة بدل الإيجار المنفق عليه، أي نقودا أو شيئا قيميا أو منفعة، أو غير ذلك مما يجوز أن يكون أجرة (المواد 94 و 95 من القانون المدني)، ووفقا لنصوص القانون المدني الجديدة فإن إرادة طرفي الإيجار وحدها هي الكفيلة بتحديد الأجرة، ولا يد للقاضي في ذلك، ويترتب على عدم تحديدها بطلان عقد الإيجار، ومن ذلك ما نصت عليه المادة 1/3 نموذج عقد الإيجار بقولها "اتفق على هذا التأجير مقابل إيجار ثمنه (يحدد ثمن الإيجار بالحروف و الأرقام)"<sup>2</sup>.

إن تحديد بدل الإيجار هو مبدئيا من شأن الفريقين المكونين لعقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر، ويعود إلى إرادتهما.

في الغالب يجب أن يقوم المتعاقدان مباشرة بتعيين الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها في الإيجار وأن يتفقا على الأسس الموضوعية التي تحدد بمقتضاها.

1- شيهاني سمير، المرجع نفسه، ص195.

2- شعوة هلال، مرجع سابق، ص58.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل<sup>1</sup>، ويجب على المستأجر أن يدفع الأجرة على المدة كلها ولو لم يكن ينتفع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار.

والغالب أن يتم تحديد الأجرة عن طريق تعيين مبلغ محدد يدفع أقساط متساوية عن كل مدة معينة، غير أنه لأطراف العلاقة الإيجارية، سلطة واسعة في هذا الصدد فمن الجائز الاتفاق على أجرة تختلف حسب نوع استغلال العين المؤجرة، فإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية مثلاً يمكن الاتفاق على أجرة معينة إذا زرعت قمحا وأن تكون لها أجرة أزيد من زرعت قطناً، وفي إيجار المباني قد تكون أجرة متفاوتة من وقت إلى آخر كما هو الحال بالنسبة للمصايف و المشاتي، وليس بلازم أن تكون الأجرة محددة في العقد على النحو السابق، وإنما يكفي لانعقاد الإيجار صحيحاً، أن تكون الأجرة قابلة للتحديد وذلك ببيان الأسس التي يمكن من خلالها تحديد الأجرة في المستقبل استناداً إليها<sup>2</sup>.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة أو على وضع عناصر تقديرها، فقد تكفل القانون بذلك، وجعل الأجرة هي أجرة المثل كما ذكرنا سابقاً، وأجرة المثل يحددها القاضي وله أن يستعين في ذلك بأهل الخبرة والعبرة في ذلك بوقت العقد، وليس بوقت تقدير الأجرة، أما المكان الذي تقدر فيه الأجرة، فقد كان منصوصاً على أنه مكان العقد، ولكن الراجح أن العبرة بمكان الانتفاع بالشيء، لأن الأجرة هي مقابل الانتفاع، ومكان الانتفاع يسهل تحديده بالنسبة للعقار، أما المنقول فهو غير ثابت في مكان واحد، ولذلك ذهب البعض، إلى أن العبرة بمكان العقد، و الرأي الغالب يذهب إلى أن العبرة بمكان تسليم المنقول، ففي هذا المكان يكون عادة الانتفاع بالشيء<sup>3</sup>.

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص170.

2- قاسم محمد حسن، مرجع سابق، ص752.

3- تتاغو سمير، مرجع سابق، ص86.

### المطلب الثاني: مضمون دفع بدل الإيجار

الوفاء بالأجرة يتطلب التعرف على مكان وزمان الوفاء بها وكذا إثباتها، لذلك في هذا المطلب سنتطرق إلى ميعاد الوفاء بالبدل ومكانه وكذا كطريقة إثبات الوفاء به.

**الفرع الأول: ميعاد الوفاء بالبدل ومكانه وتقادمه.**

#### 1- زمان الوفاء ببدل الإيجار:

تنص المادة 1/498 مدني على أنه: " يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة."

ويستخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة في المواعيد المشتربة، ويغلب أن ينص عقد الإيجار على مواعيد دفع الأجرة، ويصح أن ينص العقد على تعجيل الأجرة بأكملها أو على تأجيلها أو على تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة، وهذا هو الغالب فإذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد، وللمؤجر أن يحبس العين المؤجرة حتى يستوفى الأجرة، وإذا اشترط تأجيل الأجرة و تقسيطها، لم تلزم الأجرة أو الأقساط المتفق عليها إلا عند حلول الأجل، والغالب في إيجار المكان أن ينص العقد على تقسيط الأجرة وتعجيل دفع الأقساط<sup>1</sup>.

وإذا انتاب الميعاد المتفق عليه غموض وجب تفسيره في مصلحة المستأجر باعتباره مدينا بالأجرة في العلاقة الإيجارية، وعليه إذا اتفق على أن يدفع بدل الإيجار في شهر معين من

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص ص 469 470.



السنة جانفي مثلا، وكان هناك شك في تحديد اليوم الذي يتم فيه الوفاء، فإن استحقاقها يكون في آخر يوم من شهر جانفي، حيث يستفيد المستأجر من الغموض في تحديد يوم الدفع<sup>1</sup>.

وإذا لم يوجد اتفاق بشأن زمن دفع الأجرة فيتبع عرف الجهة، ففي إيجار الأراضي الزراعية يجري العرف في الكثير من المناطق في مصر على أن يكون الوفاء بثلاث الأجرة بعد جني<sup>2</sup> محصول القمح والثلاثين بعد جني محصول القطن، فإذا لم يوجد اتفاق يحدد ميعاد دفع الأجرة، ولم يوجد عرف يبين هذا الميعاد، تعين دفع الأجرة عند نهاية مدة الانتفاع، وهذا الحكم يعتبر تطبيقاً للقواعد المتعلقة بالعقود الزمنية أو عقود المدة، فلا تستحق الأجرة إلا باستيفاء المنفعة<sup>3</sup>.

وفي حال تخلف الاتفاق عن ميعاد دفع الأجرة وانعدام العرف حول ذلك يتم تطبيق القواعد العامة التي تقضي بأن الأجرة لا تدفع إلا بعد استيفاء منفعة العين المؤجرة أي فور ترتيب الالتزام في ذمة المدين بصفة نهائية، ويكون ذلك عند نهاية الوحدة الزمنية التي ينتفع بها المستأجر بالعين لا عند بدايتها ولا خلالها، فيتم الدفع عند انتهاء كل مدة من مدد دفع الأجرة عند نهاية الإيجار لأن الأجرة تقابل استحقاق الانتفاع، ولا تستحق الأجرة عن الفترة السابقة على تسليم الشيء المؤجر إلا إذا كان المستأجر هو المتسبب في تأخير التسليم<sup>4</sup>.

وإذا حل يوم دفع الأجرة، فللمستأجر أن يدفعها في أية ساعة من هذا اليوم، واليوم يبدأ من أول الساعة الواحدة صباحاً وينتهي في آخر الساعة الثانية عشر مساءً، ولا يجوز للمؤجر اتخاذ إجراءات ضد المستأجر لتأخره عن الدفع إلا في اليوم التالي ليوم الحلول، وللمؤجر اتخاذ الإجراءات متى كانت الأجرة مشترطاً دفعها مقدماً، ولو لم يستوف المستأجر منفعة تقابل الأجرة

1- زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012/2013م، ص141.

2- قاسم محمد حسن، مرجع سابق، ص903.

3- قاسم محمد حسن، المرجع نفسه، ص903.

4- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص142.

التي يطالبه بها المؤجر، لأن اشتراط دفع الأجرة مقدما يجعلها تحل في الأجل المشترك ولو لم يستوف المستأجر المنفعة<sup>1</sup>.

## 2- مكان الوفاء وتقادم بدل الإيجار

تنص المادة 2/498 على أنه: " ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر مالم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك ".

يتبين من النص، أن المتعاقدان لهم كل الحرية، في الاتفاق على المكان الذي يدفع فيه المستأجر الأجرة، وفي حالة عدم اتفاقهما، تدفع الأجرة في المكان الذي يحدده عرف الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة، كأن يجري العرف على دفعها في المسكن المؤجر، ذلك حتى وإن لم يكن موطنًا للمستأجر، فإن لم يوجد اتفاق أو عرف يبين مكان الوفاء بها، كان الوفاء بها في موطن المستأجر تطبيقاً لنص المادة 2/498 أعلاه، وهذا الحكم أيضاً ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة، التي تجعل الوفاء بالدين في موطن المدين به وهو المستأجر إذا كانت الأجرة معينة بالنوع (المادة 2/282 مدني)، وهذا ما ينطبق على الأجرة إذا كانت نقوداً أو شيء آخر مثلي كالجزة من المحصول<sup>2</sup>.

إن عموم نص المادة 2/498 والتي جعلت من موطن المستأجر مكان الوفاء ببديل الإيجار جعل بعض الفقه يرى أنه إذا كانت الأجرة شيئاً معيناً بالذات فإن الوفاء يكون في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد إعمالاً للقواعد العامة، فيما يرى رأي آخر بتطبيق نص هذه المادة القاضي بأن يسدد بدل الإيجار أياً كانت طبيعته في موطن المستأجر وقت الوفاء<sup>3</sup>.

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 471.

2- شعوة هلال، مرجع سابق، ص 175.

3- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص 144.

غير أنه إذا لم يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة في الموعد المحدد أو صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بدفعها، فإن على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر.

وغني عن البيان أن نفقات الوفاء بالأجرة يتحملها المستأجر باعتباره المدين بها، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة التي تنص على أن نفقات الوفاء تكون على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك المادة 283 مدني<sup>1</sup>.

وإذا غير المستأجر موطنه، فيكون الدفع في موطنه وقت دفع الأجرة، لا موطنه السابق الذي كان يشغله وقت إبرام العقد<sup>2</sup>.

وللمتعاقدين الحرية في تحديد المكان الذي يجب فيه الوفاء في مكان غير موطن المستأجر فإذا تم الاتفاق أن يكون الوفاء في موطن المؤجر، يلزم المستأجر بتسديد الأجرة في هذا الموطن المتفق عليه، غير أنه وخلافاً لتغيير المستأجر لموطنه إذا غير المؤجر موطنه لا يلتزم المستأجر بالوفاء في الموطن الجديد لأن الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر يعتبر استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه، كما يجوز الإنفاق على تعديل هذا الاتفاق صراحة أو ضمناً كأن يعتاد المؤجر أن ينتقل إلى موطن المستأجر ليقاضي أجرته أو أن يعهد إلى شخص آخر قبض الأجرة بدلا منه، كما ينبغي على المستأجر أن يوفي بالأجرة في موطن المؤجر إذا صدر ضده أمر استعجالي يلزمه بذلك نتيجة تخلفه عن دفعها<sup>3</sup>.

ومن حيث تقادم الأجرة، فإن أجرة المباني والأراضي الفلاحية هي دورية، وتدفع أجرة المباني في العادة كل شهر وأجرة الأراضي الفلاحية في العادة كل ستة أشهر أو كل سنة، وهي في الوقت ذاته متجددة ومستمرة لا تنقطع، والدعاوي التي يسقط حق المطالبة فيها تطبيقاً للمادة 309 مدني، هي الدعاوي التي يطالب فيها المؤجر مستأجره بدين الأجرة، ولا فرق بين ما إذا

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص176.

2- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص145.

3- زروقي خديجة، المرجع نفسه، ص145.

كانت الأجرة تدفع نقوداً أو ثماراً، وهي وقاية الدين من تراكم الديون عليه<sup>1</sup>، ولهذا من مصلحة المؤجر طلب استيفاء حقه في بدل الإيجار خلال مدة 5 سنوات، لأن حقه محل تقادم حيث يسقط بمرور 5 سنوات، وهو ما نصت عليه فق 1 من المادة 309 مدني، أما الدعاوي التي يقيمها المستأجر على المؤجر بما أو فاه عنه مما هو ملتزم له به، فهذه من دعاوى الديون العادية التي لا يسقط الحق في المطالبة بها إلا بمضي المدة الطويلة، وفي حالة ما إذا كان المستأجر سيء النية فلا يسقط حق المؤجر إلا بمرور 15 سنة وهو التقادم الطويل وهو ما نصت عليه المادة 308 مدني<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إثبات الوفاء ببديل الإيجار.

وفقاً للقواعد العامة فإن عبء إثبات الوفاء بالأجرة يقع على المستأجر باعتباره مدينا بها المادة 323 مدني، كما تسري القواعد العامة على سائر مواضع الوفاء بالأجرة، على اعتبار أن الوفاء بها، تصرف قانوني يعامل معاملة مستقلة عن عقد الإيجار<sup>3</sup>.

إذاً كان بدل الإيجار مستحق الدفع مرة واحدة وكانت قيمتها تتجاوز مائة ألف (100.000) دج، أو كانت الأجرة مقسطة وزاد القسط الواحد على هذه القيمة فلا يجوز إثباتها إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها كالإقرار واليمين، غير أنه يجوز إثبات الأجرة بشهادة الشهود بصفة استثنائية في حالات الأصل فيها وجوب الإثبات بالكتابة وذلك في حالة وجود مبدأ ثبوت الكتابة، أي أن يكون الدليل الكتابي أو ما في حكمه موجود يجعل وجود التصرف قريب الاحتمال فهنا يكون الدليل ناقص يجوز إكمال دلالته بشهادة الشهود، فهي ليست الدليل الوحيد وإنما تأتي لإكمال اقتناع القاضي<sup>4</sup>.

1- خالدي أحمد، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017م، ص233.

2- حوحو يمينه، مرجع سابق، ص81.

3- شعوة هلال، مرجع سابق، ص176.

4- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص147.

كما يجوز الإثبات بشهادة الشهود أيضا إذا حال مانع مادي أو أدبي دون الحصول على دليل كتابي، أو إذا فقد الدائن سنده الكتابي لسبب لا يد له فيه (المادة 336 مدني)، ولقد نص المشرع بموجب المادة 499 مدني على أن: " الوفاء بقسط من بدل الإيجار يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك "، ويضع هذا النص قرينة مفادها أن المستأجر إذا وفى بقسط من الأجرة وكان يملك دليلا على هذا الوفاء، كوصل المخالصة، عد هذا الوفاء قرينة على أنه وفى بما عليه من أقساط سابقة لهذا الوفاء، وهي قرينة مبنية على أن المؤجر لا يقبل الوفاء بقسط الأجرة إلا إذا كان قد قبض ما سبقها من أقساط، غير أن هذه القرينة بسيطة تقبل إثبات عكسها، أي أن يثبت المؤجر أنه قبل استيفاء القسط الأخير دون الأقساط التي سبقته لسبب وجيه<sup>1</sup>.

وعبئ إثبات العكس يقع على المؤجر، فيجوز له أن يثبت مثلا أنه بالرغم من وجود مخالصة بأجرة شهر فبراير إلا أن أجرة شهر يناير لم تدفع، إذا كان المستأجر قد أجرى في شهر يناير ترميمات أراد خصمها من الأجرة فوقع نزاع بين الطرفين على قيمتها، فأرجئ دفع قيمة أجرة شهر يناير حتى يحسم هذا النزاع<sup>2</sup>.

ومن الطرق المتداولة في إثبات الوفاء بالأجرة وصولات المخالصة بالأجرة التي يقدمها المؤجر للمستأجر، وقد ألزم المشرع الإيجارات الخاضعة للمرسوم التشريعي 03/93 أن يسلم المؤجر وصل المخالصة بالأجرة وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94، حيث لا تبرأ ذمة المستأجر من الوفاء بالأجرة إذا حرر شيك بقيمة الأجرة لفائدة المؤجر أو أرسل حوالة بريدية بمبلغها، ولا يتحقق الدفع إلا إذا قبض المؤجر مبلغ الشيك أو حوالة الدفع<sup>3</sup>.

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص 177.

2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 479.

3- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص 148.

والمخالصة بالأجرة يجب أن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير، ابتداء من تاريخ قيدها، والمخالصة بالأجرة المعجلة لمدة تتجاوز ثلاث سنوات لا بد من تسجيلها حتى تسري في حق الغير، وإلا لا تكون نافذة في حق هؤلاء فيما زاد عن أجرة ثلاث سنوات وحكمها في ذلك حكم الحوالة بالأجرة كما سبق ذكره وإذا رفض المؤجر تسليم المستأجر مخالصة بدفع الأجرة يمكن للمستأجر إيداعها لإمكانية الحصول على دليل الوفاء بها<sup>1</sup>.

وبعد التطرق لدفع المستأجر لبدل الإيجار في المبحث الأول، وهذا من خلال التطرق لطبيعة بدل الإيجار في المطلب الأول مع إبراز جنس بدل الإيجار وكيفية تقديره، ثم تبيان ميعاد الوفاء ببديل مع تحديد مكان الوفاء وتقدمه، وهو ما يؤدي إلى تبيان كيفية اثبات الوفاء ببديل الإيجار وهذا في المطلب الثاني، مما يؤدي إلى إبراز الضمانات الممنوحة للمؤجر، لكي يطالب المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وهو ما سوف يُتطرق له في المبحث الثاني.

### المبحث الثاني: ضمانات الوفاء ببديل الإيجار

إن الوفاء بالأجرة هو الالتزام الرئيسي الذي يترتب عليه عقد الإيجار على المستأجر وهو في نفس الوقت سبب التزام المؤجر وذلك بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإن القانون لم يكتف بالقواعد والأحكام العامة التي منحت للمؤجر لكي يضمن حقه، وذلك باستيفائه لبدل الإيجار من المستأجر، بل نص كذلك على مجموعة من الضمانات القانونية، وهذه الضمانات تكفل حق المؤجر لاستقاء الأجرة، وترتب مجموعة من الجزاءات وهذا في حالة إخلال المستأجر بالتزامه وذلك عند عدم دفعه لبدل الإيجار.

#### المطلب الأول: كيفية الوفاء ببديل الإيجار

#### المطلب الثاني: جزاء الإخلال بدفع بدل الإيجار

1- زروقي خديجة، المرجع السابق، ص ص 148 149.

### المطلب الأول: كيفية الوفاء ببديل الإيجار

لقد منح القانون للمؤجر ضمانات تمكنه من استيفاء بدل الإيجار وهذا في حالة إخلال المستأجر بهذا الالتزام، وهو ما سوف نتطرق له في الفرع الأول الضمانات التعاقدية، وفي الفرع الثاني الضمانات القانونية

#### الفرع الأول: الضمانات التعاقدية

##### أولاً: تقديم المستأجر لكفالة

تنص المادة 500 مدني، على أنه: "يمكن للأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف"، فيتضح من هذا النص، على أن القانون منح لطرفي عقد الإيجار الحرية في أن يتفق المستأجر مع المؤجر، على أن يقدم المستأجر كفالة لضمان الوفاء ببديل الإيجار والتكاليف، وهي كل ما يترتب عن عقد الإيجار، من حقوق، كالتعويضات التي يلتزم المستأجر بدفعها إذا ما أصاب المؤجر ضرراً، جراء عدم تنفيذ المستأجر لالتزامه بالقيام بالترميمات التأجيرية مثلاً<sup>1</sup>.

والكفالة حسب نص المادة 644 مدني، هي: "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه".

ونجد أن الكفالة نوعان؛ كفالة شخصية وكفالة عينية، فالكفالة الشخصية هي ضم ذمة الكفيل إلى ذمة المدين الأصلي، وبذلك يصبح للدائن حق الضمان العام على أموال الكفيل بالإضافة إلى حقه في الضمان العام على أموال مدينه الأصلي، ولذلك تعد الكفالة الشخصية، نظام تأمين قوي يحقق إلى حد ما الضمان للوفاء بدين المدين تجاه الدائن<sup>2</sup>.

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص 185.

2- حوحو يمينه، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019م، ص 10.

أما الكفالة العينية، فهي قيام الكفيل بتقديم مال معين من أمواله ضمانا للوفاء بالدين. وبمعنى آخر ينشئ للدائن تأمينا عينيا، كرهن رسمي أو رهن حيازي، وفي هذا النوع من الكفالة، نجد أن التزام الكفيل قبل الدائن بقيمة المال المرهون، وتطبق على الكفالة العينية أحكام الكفالة الشخصية<sup>1</sup>.

غير أنه وعند تحديد المشرع للكفالة نرى أنه لم يحدد مقدارها، ولهذا كان على المشرع أن يضع لها حدا أقصى يمنع على الطرفين تجاوزها، كما يمكن أن يتفق الطرفين على أن تكون الكفالة عبارة عن مبلغ نقدي، لضمان كل ما يلحق بالعين المؤجرة من هلاك أو تلف بسبب المستأجر.

غير أن المشرع وبالنسبة للإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري الخاضعة لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03، ألزم المستأجر بمقتضى مرسومه التنفيذي<sup>2</sup>، بتقديم كفالة عند التوقيع على عقد الإيجار، وتتمثل هذه الكفالة، في مبلغ نقدي يسترده المستأجر عندما يغادر العين المؤجرة بعد خصم المصاريف المقدرة للقيام بالترميمات والإصلاحات المحتملة.

### الفرع الثاني: الضمانات القانونية

منح القانون للمؤجر ضمانات قانونية تمكنه من استيفاء حقه المتمثل في بدل الإيجار، حيث يحق له حق امتياز، أو حبس لمنقولات العين المؤجرة، أو الحجز التحفظي.

#### أولا: حق الامتياز المؤجر على منقولات الموجودة في العين المؤجرة

الامتياز هو حق عيني تبعي يقرره القانون للدائن على مال أو أكثر من أموال المدين، ضمانا للوفاء بدين عليه، مراعاة منه لصفة هذا الدين، ويخول هذا الحق صاحبه استيفاء حقه

1- السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية، عقد الكفالة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2011م، ص11.



من ثمن أموال المدين كلها أو بعضها، وذلك بالأسبقية على جميع الدائنين<sup>1</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 982 مدني، على أن الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته.

وقد نصت المادة 995 مدني، على أنه: " يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي"، و منه وبمقتضى هذا النص فإنه يكون للمؤجر سواء أجر عقار مثل المباني والأراضي الزراعية حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وأيضا على المحصول الزراعي حيث له استيفاء حقه في بدل الإيجار المستحق لمدة سنتين<sup>2</sup>، وبناء عليه يلزم مستأجر العقار، سواء كان ذلك العقار من المباني أو الأراضي الزراعية، أن يضع فيه منقولات تقي بالأجرة كلها ما لم يكون الإيجار لمدة أكثر من سنتين، وتكون المنقولات بما يتفق مع طبيعة العين المؤجرة، فيوضع في المنزل الأثاث، وفي الأراضي الزراعية المواشي والآلات الزراعية والمحصولات.

إن القانون يقرر لمؤجر العقار امتياز على المنقولات المتواجدة بالعين المؤجرة مبنيا على فكرة الرهن الضمني الحيازي<sup>3</sup>، وأهمية هذا الامتياز تكمن في أنه يخول للمؤجر الأولوية في أن يتقدم غيره من دائني المستأجر في استيفاء ما هو مستحق بموجب عقد الإيجار في الحدود المنصوص عليها في المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ويخوله حق تتبع هذه المنقولات في أي يد تكون<sup>4</sup>.

وهذا الامتياز لا يكون إلا لمؤجر العقارات، ويقع على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة سواء كانت مملوكة للمستأجر نفسه أو لزوجته، أم كانت مملوكة للغير، بشرط أن يجهل المؤجر

1- جعفر محمد سعيد، مدخل إلى العلوم القانونية دروس في نظرية الحق، ج2، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011م، ص178.

2- حوجو يمينه، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص83.

3- أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص290.

4- مرقس سليمان، مرجع سابق، ص457.

وقت وضعها في العين بوجود حق للغير عليها، وبشرط ألا تكون هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة وإلا ثبت للمالك الحقيقي الحق في استردادها خلال ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع وهذا طبقاً لنص المادة 836 مدني<sup>1</sup>، ويمتد هذا الامتياز فيقع على منقولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن، أما إذا لم يشترط المؤجر ذلك، فإن الامتياز لا يثبت على منقولات المستأجر من الباطن إلا بقدر ما يكون للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن وقت أن ينذر المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الأصلي، وهو ما نصت عليه المادة 3/995 مدني، ونرى من هذا النص أن المستأجر الأصلي إما أن يكون ممنوعاً صراحة من الإيجار من الباطن، ولكنه أجر مع ذلك من باطنه، وفي هذه الحالة يكون للمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن بمقدار ما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي، ولو كان هذا المقدار أكثر مما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن، ولهذا الأخير الرجوع على المستأجر الأصلي بما دفعه زيادة عما هو ثابت في ذمته، وإما أن يكون المستأجر الأصلي غير ممنوع صراحة من الإيجار من الباطن، وفي هذه الحالة يكون للمؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن ولكن بمقدار ما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر المؤجر، ولو كان هذا المقدار أقل مما للمؤجر في ذمة المستأجر الأصلي<sup>2</sup>.

وفي حالة خروج الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة دون علم المؤجر أو دون قبوله ولم يتبق في العين المؤجرة أموال تكفي لضمان حقوق المؤجر الممتازة، فإن حق الامتياز يبقى قائماً على الأموال التي خرجت من العين المؤجرة والتي كانت ضامنة للوفاء ببديل الإيجار، غير أنه إذا كسب الغير وبحسن نية حقوقاً على تلك الأموال لا تتأثر حقوقه بحق امتياز المؤجر ويستمر هذا الحق لمدة ثلاث سنوات، على الأموال التي خرجت من العين من يوم نقلها دون علم المؤجر، أو على الرغم من معارضته إذا قام المؤجر بتوقيع حجز استحقاق

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص204.

2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص503.

عليها، خلال ثلاثين يوما من نقلها، ولو أضر حق الامتياز بحقوق الغير، فإذا باع المستأجر هذه المنقولات إلى الغير حسن النية فينتقل إليه ملكية هذه المنقولات مثقلة بهذا الحق<sup>1</sup>، فإذا بيعت تلك الأموال التي خرجت من العين المؤجرة في سوق عام أو بالمزاد العلني إلى مشتري لا يعلم بامتياز المؤجر عليها أو إلى شخص يتاجر في مثلها، التزم المؤجر برد الثمن الذي دفعه المشتري فيها، وفي حالة أن يكون المؤجر لم يوقع على المنقولات حجزا استحقاقيا أو وقعه بعد انقضاء الآجال القانونية، و في هذه الفرض تخلص للمشتري ملكية المنقولات خالية من حق الامتياز<sup>2</sup>.

وتكون مرتبة امتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بعد الحقوق الممتازة والمتمثلة في المصروفات القضائية، المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول، المبالغ المستحقة للخدم والعمال وكل أجير آخر، المبالغ المستحقة عما توريده للمدين ولمن يعول من مآكل وملبس لستة أشهر، النفقة المستحقة لأقاربه لستة أشهر، المبالغ المنصرفة في البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات، المبالغ المنصرفة في أعمال الزراعة والحصاد، المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة<sup>3</sup>، إلا أن الحقوق الممتازة التي قررتها المواد من 990 إلى 994 مدني، لا تكون نافذة في مواجهة المؤجر صاحب حق الامتياز، إذا كان حائز للمنقولات التي له عليها امتياز بحسن نية، أي لا يعلم بوجود حقوق امتياز عليها وهذا وفق ما قرره المادة 995 فق 4 مدني.

### ثانيا: حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة

1- ويعل ذلك بأن المنقولات التي أخرجت من العين المؤجرة خلصة أي بدون علم المؤجر أو بالرغم من معارضته، تكون في حكم المنقولات المسروقة، وهذا ما يسمى بسرقة الرهن، ومن المعروف أن قاعدة "الحيازة سند الملكية" لا يمكن التمسك بها في حالة ما إذا كانت المنقولات مسروقة.

2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 501.

3- ينظر إلى المواد من 990 إلى 994 من القانون المدني الجزائري.

تطرقت الفقرة الأولى من المادة 501 مدني على أنه " يحق للمؤجر، ضمانا لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر".

والحق في الحبس هو عبارة عن وسيلة قانونية يلجأ إليها الدائن (لأجل اقتضاء حقه من مدينه)، وذلك بحبس شيء مملوك لمدينه، وهذا إلى أن يوفى المدين بالدين الذي عليه اتجاه الحابس. فالحبس بذلك هو وسيلة ضغط على إرادة المدين تدفعه إلى تنفيذ العيني لالتزامه والحبس بهذا قد يرد على شيء معين<sup>1</sup>، كما قد يرد على التزام آخر، ومنهم من يرى بأن الحق في الحبس هو وليد حق المؤجر في الحياة، وهي حياة حكومية، لأن الحياة الفعلية تظل للمستأجر<sup>2</sup>.

إن أحكام الحق في الحبس متوافقة مع أحكام امتياز المؤجر من حيث أن المنقولات التي يجوز للمؤجر حبسها هي تلك التي ينصب عليها امتياز المؤجر ولو لم تكون مملوكة للمستأجر، ومن جهة مضمون الحق في الحبس فهو يتماشى مع حق الامتياز الذي يخول للمؤجر ضمان الوفاء بالأجرة لمدة سنتين إن لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك، فيكون الضمان لأجرة عن المدة كلها وكذا سائر الحقوق التي تنشأ للمؤجر من عقد الإيجار<sup>3</sup>، ولا يرد الحق في الحبس إلا على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والمثقلة بامتياز المؤجر وبشرط أن تكون قابلة للحجز كما نصت على ذلك المادة 501 مدني.

ولما كان حق الامتياز يرد على كل المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولو كانت مملوكة لغير المستأجر بشرط أن لا يعلم المؤجر بعدم ملكية المستأجر لها، وعلى ذلك يكون للمؤجر الحق في الحبس جميع ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر الأصلي أو

1- دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004م، ص22.

2- تناغو سمير، مرجع سابق، ص225.

3- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص155.

المستأجر من الباطن، أو كانت المنقولات مملوكة لزوجبة المستأجر أو الغير طالما كان يجهل وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق الغير عليها، وذلك دون الإخلال بما نص عليه القانون خاصا بالمنقولات المسروقة أو الضائعة<sup>1</sup>، وكذلك لضمان حق المؤجر أجاز المشرع في نص الفقرة الأولى من المادة السالفة الذكر، أن يحبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة حتى ولو كانت مملوكة لغير المستأجر، بشرط أن لا يتجاوز في حبسه حدود الامتياز المقرر قانونا وهو ضمان البدل لمدة سنتين، فضلا عن ذلك يجب أن يرد الحبس على المنقولات القابلة للحجز مادامت مثقلة بامتياز المؤجر.

وفي حالة إخراج المنقولات من العين المؤجرة، وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 501 مدني، والتي نصت على أنه "يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية، ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه"، وانطلاقا من نص هذه الفقرة، فإنه يحق للمؤجر أن يعترض على خروج المنقولات من العين المؤجرة، فإذا أخرجت على الرغم من معارضته أو بدون علمه أمكن له استردادها<sup>2</sup>، من تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه حتى ولو كان هذا الأخير حسن النية<sup>3</sup>، ويجب على المؤجر أن يطالب باستردادها في مهلة 30 يوما من يوم علمه بخروجها من حيازته، أو على الأكثر سنة واحدة من تاريخ خروجها من يده<sup>4</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 202 مدني، وممارسة المؤجر لحقه في الاسترداد لا يمنع حائز هذه المنقولات بحسن النية أن يطالب بحقوقه.

وفي حالة ما إذا وقع المؤجر هذا الحجز الاستحقاقي (الاسترداد)، في الميعاد المحدد قانونا بقي امتيازه على المنقولات قائما وحقه في حبسها كذلك، وفي حالة المنازعة، وفي حالة

1- أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص293.

2- قبل رفع دعوى استرداد المنقول، يجب الحجز تحفظيا على ذلك المنقول عند حائزه وهو ما نصت عليه المادة 658 من القانون رقم 08-09 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3- سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، مرجع سابق، ص83.

4- دريال عبد الرزاق، مرجع سابق، ص26.

اعتراض حائز المنقول المراد حجزه على الحجز، وجب على المحضر القضائي وقف إجراءات الحجز وتحرير محضر بالإشكال يسلمه للأطراف لعرضه على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ الاعتراض وهو ما نصت عليه المادة 2/658 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وخلافاً لتشريعات أخرى فإن المشرع حدد صفة من له الحق في طلب الحجز الاستحقاقى، فيجب أن يكون مالكا أو له حق امتياز على المال المراد توقيع الحجز الاستحقاقى عليه، فإذا لم يكن الحجز الاستحقاقى من مالك المنقول أو من له حق امتياز عليه، فلا يجوز توقيع هذا النوع من الحجز، لأن الحجز الاستحقاقى يختلف عن الحجز التحفظى، (وهو ما سوف نتطرق له ثالثاً)، من حيث نهايته فهو ينتهي بتسليم المنقول لمن أوقع الحجز، وليس بيع المنقول، كما هو الحال في الحجز التحفظى عند تحوله إلى حجز تنفيذى<sup>1</sup> وهو ما سوف نراه لاحقاً.

ويلاحظ أن المادة 501 المعدلة لم تشترط لقيام المؤجر بالحبس أن تكون حقوقه ثابتة، إنما اكتفت بأن يكون عقد الإيجار مصدراً لهذه الحقوق على خلاف ما كانت عليه المادة قبل التعديل.

ولقد وردت في الفقرة الثالثة من المادة 501 مدني، حالات لا يكون للمؤجر فيها الحق في الحبس أو استرداد هذه المنقولات وتتمثل في:

1\_ إذا كانت حرفة المستأجر تقتضي خروج هذه المنقولات، كأن تكون تلك المنقولات عبارة عن الوسائل التي يستعملها في مهنته.

2\_ إذا كان نقل المنقولات قد تم بموافقة المؤجر أو بعلمه دون معارضة منه؛ إذ يعد ذلك تنازلاً منه عن حقه في الحبس.

1- بن سعيد عمر، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019م، ص105.

3\_ إذا كان خروج المنقولات تقتضيه شؤون الحياة العادية، مثل إخراج المستأجر لسيارته من المرأب لاستعمالها في تنقلاته المعتادة، أو إخراج أجهزة من العين المؤجرة قصد إصلاحها لعطب أصابها<sup>1</sup>.

4\_ إذا كانت المنقولات التي تركت في العين أو التي أخرجت منها وتم استردادها تكفي لضمان الوفاء بحقوق المؤجر<sup>2</sup>، أي كافية للوفاء ببديل الإيجار المطلوب فيتخلف هنا مبرر الحبس<sup>3</sup>.

ويلاحظ أن الصياغة التي جاءت بها المادة 501 مدني المعدلة، قد أزلت نوع من الضبابية خاصة في استعمال المشرع، لمصطلح المنقولات، بصدد حبس والاسترداد، على خلاف ما كانت عليه المادة قبل التعديل، حيث كان يستعمل مصطلح الأشياء تارة، ومصطلح المنقولات تارة أخرى ولقد تدارك المشرع ذلك ووحد المصطلحات، لأن مصطلح الأشياء قد يحمل أكثر من معنى<sup>4</sup>.

### ثالثاً: الحجز التحفظي للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة

لا يجوز للمؤجر استرداد المنقولات التي نقلت من العين محل العقد والتي تكون ضامنة له للوفاء بالأجرة، أو منعه من ذلك بالقوة أو باستعمال القوة في استرجاعها بالاستعانة بالشرطة مثلاً<sup>5</sup>، بل لا بد له أن يسلك في سبيل تحقيق هذا الغرض الطرق القانونية، فيحق للمؤجر أن يباشر حجزاً تحفظياً على المنقولات التي له عليها حق امتياز<sup>6</sup>، سواء أكانت مملوكة للمستأجر

1- شعوة هلال، مرجع سابق، ص184.

2- قاسم محمد حسن، مرجع سابق، ص915.

3- ترى الدكتورة فريدة محمدي أنه كان على المشرع إضافة حالة أخرى وهي لا يمكن للمؤجر أن يقوم بحبس المنقولات أو استردادها في حالة ما إذا كانت الكفالة المقدمة وفقاً للمادة 500 تكفي لضمان الوفاء بالأجرة، محمدي فريدة، مرجع سابق، ص71.

4- سيار عز الدين، مرجع سابق، ص85.

5- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص157.

6- يعرف الحجز التحفظي على أنه "وضع أموال المدين المنقولة والمادية والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها على أن يتحمل الدائن مسؤولية الحجز، بن سعيد عمر، مرجع سابق، ص98.

أو لزوجته أو حتى لغيره، والدافع إلى هذا الإجراء هو خشية المؤجر من تصرف المستأجر في هذه المنقولات ونقلها إلى حائز حسن النية مما يحول دون استرجاعه لها، فحرص القانون على تقوية ضمان المؤجر في الحصول على حقه، فأعطاه حق امتيازاً على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ومنحه حق تتبعها إذا نقلت دون رضائه من العين المؤجرة بشرط أن يقع هذا التتبع خلال ستين يوماً من نقلها، والحجز الذي يوقعه المؤجر على المنقولات بعد نقلها من العين المؤجرة قبل مضي 60 يوماً من تاريخ النقل يعتبر حجزاً تحفظياً، لأنه مستمد من سلطة الدائن في التتبع بمقتضى حقه العيني<sup>1</sup>.

فالمشرع لم ينص في القانون المدني على هذا الإجراء، غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008، تطرق إلى ذلك في المواد 653 و 654 منه، والتي تجيز لمؤجر المباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين أن يحجز تحفظياً على المنقولات مستأجره والمزروعات والأثاث والثمار الموجودة في الأراضي المؤجرة على التوالي قصد استيفائه للبدل المستحق عن إيجارها، أما المادة 655 منه فهي تجيز للمؤجر أن يوقع حجزاً تحفظياً على المنقولات المثقلة بامتياز قانوني والموجودة بالمبنى أو المزرعة إذا تم إخراجها من مكانها بدون رضاه، ويراعى في توقيعه عدم مرور ستون يوماً على تاريخ إخراجها<sup>2</sup>.

كما يمكن للمؤجر وبعد إذن القاضي الحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، والتي تعود ملكيتها للمستأجرين الفرعيين<sup>3</sup>، وفاءً بالأجرة المستحقة للمستأجرين الأصليين الذين سلموهم الأرض، ويجوز للمستأجرين من الباطن أن يحصلوا على حكم برفع هذا الحجز إذا أثبتوا أنهم دفعوا الأجرة المستحقة عليهم دون غش<sup>4</sup>.

1- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013م، ص265.

2- سيار عزالدين، مرجع سابق، ص85.

3- وهو ما نصت عليه المادة 656 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4- شعوة هلال، مرجع سابق، ص185.



إن الضمانات التي أقرها المشرع للمؤجر، من شأنها أن تمكن المؤجر من استيفاء، البديل المستحق لدى المستأجر، ولكن في حالة إخلال المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار، فإنه يتعرض للجزاءات القانونية التي نص عليها القانون، وهو ما سوف نتطرق له في المطلب الثاني.

### المطلب الثاني: جزاء الإخلال بدفع بدل الإيجار

إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار على نحو ما رأينا سواء من حيث المقدار أو زمان ومكان استحقاقه حق للمؤجر عملاً بالقواعد العامة، أن يطالب بالتنفيذ العيني، كما يثبت له الحق في فسخ الإيجار مع التعويض عن كل ضرر أصابه جراء هذا الإخلال.

### الفرع الأول: التنفيذ العيني

يكون للمؤجر في سبيل استيفائه لدين الأجرة حق الرجوع على المستأجر بالتنفيذ العيني، وذلك بإعذاره وطلب الحكم عليه بالأجرة المستحقة<sup>1</sup>، بالتنفيذ العيني عموماً هو أن يقوم المدين بتنفيذ عين ما التزم به، وبحسب نص المادة 164 مدني، فالأصل العام أن يتولى المدين تنفيذ التزامه حراً مختاراً بمجرد أن يطلبه الدائن طالما أن ذلك التنفيذ العيني ممكناً أما إن أبى المدين التنفيذ التزامه طوعاً فما على الدائن حينها، وبعد اعذاره<sup>2</sup>، إلا جبره على التنفيذ العيني، وعليه يشترط للتنفيذ العيني الإمكان وهذا طبقاً لنص المادة 180 و181 مدني، والأعذار<sup>3</sup>.

ويقتضي التنفيذ العيني استصدار المؤجر حكماً قضائياً يلزم المستأجر بدفع بدل الإيجار، لكن حياة المؤجر، لسند تنفيذي تغنيه عن هذا الحكم كعقد، والغالب أن يلجأ المؤجر أولاً إلى توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة قبل الحصول على

1- شيهاني سمير، مرجع سابق، ص202.

2- نصت المادة 180 ق. م. ج على " يكون إعدار المدين بإذاره، أو بما يقوم الإندار، ويجوز أن يتم الأعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز..... يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون الحاجة إلى أي إجراء آخر".

3- دريال عبد الرزاق، مرجع سابق، ص8.

السند التنفيذي، وما يستتبعه من حبس هذه المنقولات<sup>1</sup>، و في حالة صدر حكم بذلك جاز له حينها أن يطالب بالحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وبيعها بالمزاد العلني، ويعد الحجز من الحقوق الممتازة يهدف من ورائها المؤجر إلى استيفاء البديل المستحق من ثمن هذه المنقولات<sup>2</sup>، وذلك بحسب مرتبة حقه بوصفه حقا ممتازا.

وغني عن البيان أنه في حالة اختيار المؤجر التنفيذ العيني، على المستأجر الذي أدخل بالتزامه بدفع بدل الإيجار، وصدر له حكم يلزمه بدفع البديل المستحق إلى المؤجر، فلا يجوز لهذا الأخير، أن يرجع عن ذلك إلى طلب الفسخ، أما قبل صدور الحكم فيجوز للمؤجر أن يعدل طلباته، ويضيف إليها طلب فسخ الإيجار<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الفسخ والتعويض

قد يختار المؤجر اللجوء إلى أن يطلب فسخ الإيجار (أولا)، مع التعويض (ثانيا)، بدلا من اللجوء إلى التنفيذ العيني.

### أولا: الفسخ

يعتبر دفع بدل الإيجار بمثابة الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر وهو ما قرره المادة 498 مدني<sup>4</sup>، ففي حالة إخلال المستأجر أو تخلفه (فترة طويلة)، عن دفع بدل الإيجار المستحق، جاز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار وهذا بعد اعدار المستأجر<sup>5</sup>، وعدم

1- أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص283.

2- سيار عز الدين، التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم: 05/07، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد الأول، 2016م، ص29.

3- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص483.

4- حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، ط6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013م، ص113.

5- وهذا تحت طائلة عدم قبول الدعوى، وهو ما جاء في قرار للمحكمة العليا برقم 603-75 مؤرخ في 20/01/1992، مجلة قضائية لسنة 1993، العدد 03، ص128.

استجابة هذا الأخير<sup>1</sup>، وهذا الطلب لا يمنعه من أن يطلب في الوقت ذاته التنفيذ العيني، فهو يطلب المستحق من الأجرة وفسخ الإيجار في وقت واحد، فالمحكمة تجيبه للطلب الأول، أما الطلب الثاني وهو الفسخ فقد يحدث أن لا يستجيب القاضي لطلب الفسخ لما له من سلطة تقديرية في هذا الشأن كأن يرى أن إخلال المستأجر ضئيل ولا أهمية له ولا يتناسب مع فسخ العقد، كما قد يمنح القاضي أجلا لكي يوفي المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة<sup>2</sup>، كأن تستجد ظروف طارئة منعت المستأجر من تسديد الأجرة المستحقة، كما يجوز للمحكمة عدم إجابة المؤجر لطلب الفسخ إذا قام المستأجر بدفع كل ما هو مستحق عليه منها وفوائدها قبل صدور الحكم<sup>3</sup>.

ويمكن التنبيه إلى أنه في حالة امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار المحدد بموجب حكم قضائي نهائي كافٍ لتبرير طلب فسخ عقد الإيجار دون حاجة لأي إجراء آخر، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار صادر لها بتاريخ 2008/04/09 ملف رقم 410625 في قضية (س. م. د. ومن معه) ضد (ب. ع. ن)، إذ جاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: "حيث يبين فعلا من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ألغوا الحكم الابتدائي الصادر في 2003/12/28 والقاضي بطرد المطعون ضده من السكن المتنازع عليه، وقضوا من جديد برفض الدعوى الأصلية شكلا تأسيسا على عدم احترام الطاعنين الحاليين للإجراءات الشكلية الواجبة الإلتباع عند رفع الدعوى، في حين أن هذه الدعوى تأسست منذ البداية على إخلال المستأجر المطعون ضده لالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في المادة 119 مدني، وذلك عندما امتنع المستأجر عن دفع الإيجار المحدد بموجب الحكم القضائي النهائي الصادر في 2001/06/03 وهذا حسب ما جاء في محضر الامتناع المؤرخ في 2002/04/04 الذي له

1- معزوزي دليلة، مرجع سابق، ص 80.

2- وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 119.

3- أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص 285.

القوة في إثبات واقعة الإخلال بالالتزام من قبل المستأجر المطعون ضده، ومثل هذه الحجية كافية لتبرير طلب فسخ عقد الإيجار دونما حاجة للقيام بأي إجراء آخر<sup>1</sup>.

وقد يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر، على أن يكون الإيجار مفسوخا بحكم القانون دون الحاجة إلى حكم من القضاء، وهذا عند إخلال المستأجر بالوفاء بالأجرة، فهذا الاتفاق يسلب القاضي سلطته التقديرية، فيتعين عليه الحكم بالفسخ، غير أن هذا الاتفاق، لا يغني عن اعدار المستأجر، وهذا بحسب العرف وفي حالة لم يتم تحديده بين الطرفين<sup>2</sup>، كما يمكن أن يتم الاتفاق بين الطرفين على أن الإيجار يكون مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم أو أعدار، وفي هذه الحالة يكون العقد مفسوخا بمجرد حلول ميعاد الأجرة وتخلف المستأجر عن الوفاء بها، دون الحاجة إلى أعدار أو رفع الأمر إلى القضاء<sup>3</sup>.

وفي حالة ما إذا تم تعليق عقد الإيجار على شرط فاسخ، وهو عدم وفاء المستأجر بالأجرة فإنه بتحقق عدم الدفع يزول عقد الإيجار دون إعدار المستأجر، غير أن طبيعة عقد الإيجار وكونه من العقود الزمنية، تجعل من آثار تحقق الشرط الفاسخ محدودة، إذ لا يمكن إعادة المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها، ذلك أنه ولو كان ذلك ممكنا بالنسبة للمؤجر بأن يرجع ما كان قد قدمه من أجرة عن المدة التي سرى لها العقد قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإن المستأجر لا يمكنه أن يعيد ما حصله من انتفاع بالعين المؤجرة إلى المؤجر<sup>4</sup>، لذلك فإنه وفي عقد الإيجار يرتب أثره من يوم تحققه ولا يرجع أثره إلى الوراء<sup>5</sup>.

ولما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة فهو يسري بالنسبة للمستقبل فقط دون الماضي، فإن الآثار التي ينتجها هذا العقد تظل قائمة ولا يتناولها الفسخ، ونتيجة لذلك يجوز

1- سايس جمال، مرجع سابق، ص 121.

2- ينظر إلى المادة 120 من ق. م. ج.

3- قاسم محمد حسن، مرجع سابق، ص 911.

4- شعوة هلال، مرجع سابق، ص 180.

5- ما نصت عليه المادة 208 فقرة 1 مدني.

للمؤجر بالرغم من رفع دعوى فسخ أن يطالب في الوقت ذاته بالأجرة عن المدة الماضية باعتبارها بدل إيجار مستحق وليست بتعويض، كما أن مطالبته بها لا تعبر نزولا منه عن طلب الفسخ، وإذا ما تقرر الفسخ أمكن للمؤجر الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لإخراج المستأجر من العين<sup>1</sup>.

### ثانياً: التعويض

طبقاً للقواعد العامة في الفقرة الأولى من المادة 119 مدني، والمادة 175 مدني، فإنه يحق للمؤجر المطالبة بالتعويض وسواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عما أصابه من الضرر بسبب عدم قيام المستأجر بالتزامه من دفع بدل الإيجار المستحق<sup>2</sup>، أو نتيجة تأخره في دفعها، في المواعيد المتفق عليها، لكن قد يتفق الطرفان في عقد الإيجار على شرط جزائي<sup>3</sup> يتمثل في تقدير تعويض عن الضرر مسبقاً إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، حيث يكون المستأجر ملزم بأدائه للمؤجر مضافاً إليه بدل الإيجار الغير المدفوع<sup>4</sup>.

إذا رفع المؤجر دعوى فسخ مع المطالبة بالتعويض ولم يقم بأعدار المستأجر، وقام هذا الأخير بسداد ما عليه من أجرة متأخرة أمام المحكمة، فالقاضي لا يحكم لا بالفسخ ولا بالتعويض، ومصروفات القضية تكون على المؤجر، أما إذا تم اعدار المستأجر، فللمؤجر المطالبة بالتعويض، ويدخل في مفهوم التعويض مصروفات الإنذار الرسمي ومصروفات القضية التي يتم رفعها وفوائد الأجرة المتبقية، وما أصاب المؤجر من ضرر نتيجة انتهاء الإيجار قبل الميعاد في حالة الحكم بالفسخ<sup>5</sup>.

1- أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص286.

2- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص488.

3- وهو ما نظمته المواد 183، 184، 185 من القانون المدني.

4- حوحو يمينة، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص85.

5- زروقي خديجة، مرجع سابق، ص164.

وفي حالة ما إذا أثبت المستأجر أن عدم الوفاء بالأجرة يرجع إلى قوة القاهرة، لم يكن مسئولاً عن التعويض، بل قد لا يكون مسئولاً عن الأجرة بذاتها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالأجرة ومراجعتها

إن الأجرة هي الالتزام الذي يقع على عاتق المستأجر، ويكون مقدار الأجرة حسب ما اتفق عليه الطرفين، وإذا حددت الأجرة فهل يمكن المنازعة فيها ومراجعتها، فحسب ما جاء في القانون المدني وهذا قبل تعديل، وقبل مرحلة صدور المرسوم التشريعي 93-03، فقد كانت تجوز مراجعة الأجرة في ظرف ستة أشهر تسري من يوم تعيينها، وهذا طبقاً لنص المادة 472 مدني وطلب المراجعة هذا لا يكون إلا إذا طرأت زيادة في مقياس المعيشة الرسمي بنسبة لا تقل عن 10% من يوم تحديد الإيجار<sup>2</sup>.

أما في حالة عدم اتفاق المتعاقدين على بدل الإيجار، تعين على المؤجر أن يحيط المستأجر علماً به كتابة بموجب عقد غير قضائي خلال شهر واحد تسري ابتداءً من شغل الأمانة<sup>3</sup>.

أما بالنسبة في منازعة الأجرة وهذا بالنسبة للإيجارات اللاحقة لصدور المرسوم التشريعي 93-03، فلقد بينت المادة 20 من المرسوم 93-03 المواد التي لا تطبق على الإيجارات المبرمة بعد صدور المرسوم المذكور، فلقد كرس المشرع في المرسوم المذكور أعلاه مبدأ حرية التعاقد فاسحاً المجال للأطراف المتعاقدة الحرية في تحديد مبلغ الإيجار، وإذا تم الاتفاق عليه فلا يمكن المنازعة فيه.

ولكن إذا نظرنا من الناحية القانونية إلى مبدأ حرية التعاقد، فهو مبدأ يقتضي التكافؤ بين المتعاقدين، وطبقاً للقواعد العامة القانون يحمي المتعاقد الضعيف.

1- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص 489.

2- دوار جميلة، مرجع سابق، ص 43.

3- خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 59.

وفي ظل أزمة السكن التي تعرفها الجزائر يعتبر المستأجر هو الطرف الضعيف ويعتبر نموذج عقد الإيجار المحدد بالمرسوم 69/94، بمثابة عقد إذعان بالنسبة للمستأجر فعلى المشرع مراقبة الأجرة المبالغ فيها، وهذا مراعاة للواقع الاجتماعي وتفاقم أزمة السكن.

والقول بغير هذا يؤدي إلى عدم تحقيق العدالة بين المؤجرين أنفسهم، وذلك بالنسبة للذين أبرموا عقود إيجار في تاريخ مقارب لصدور المرسوم 93-03، ولو أن البعض سيعللون هذا بأن الأمر يتعلق بتطبيق القانون بأثر فوري، ولكن المفروض أن العقود الجارية تخضع للقانون الجديد إذا كانت المسألة تنظم بقواعد قانونية آمرة<sup>1</sup>.

وبمقتضى نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 69-94، فإن المشرع قد أطلق للمؤجر الحرية أن يدرج بندا في العقد يستطيع من خلاله مراجعة الأجرة خلال مدة قصيرة، فيكون له أن يرفعها إلى درجة ترهق المستأجر، ولا يكون لهذا الأخير المنازعة فيها فيجد نفسه تحت تهديد فسخ عقد الإيجار من طرف المؤجر، وهذا وفق نص المادة 9 من نموذج عقد الإيجار التي تقضي بأنه، يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

\_ عدم دفع كذا شهر من الإيجار.

\_ عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر.

\_ عدم احترام المستأجر لأي التزام يفرضه عليه العقد.

\_ أسباب فسخ أخرى يتفق عليها الطرفان<sup>2</sup>.

ولقد منح المشرع للمستأجر حالات يمكن له، المطالبة بإنقاص بدل الإيجار وهذا في

حالة:

1- محمدي فريدة، مرجع سابق، ص20.

2- دوار جميلة، مرجع سابق، ص44.

في حالة اتضح أن العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال، الذي أجرت من أجله، أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك وهو ما نصت عليه المادة 482 مدني، وفي حالة عدم قيام المؤجر بالتزامه بإجراء الترميمات اللازمة للعين، فيجوز للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين، وهذا ما تتضمنه المادة 480 مدني في فقرتها الأولى<sup>1</sup>.

ويمكن للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة وهذا طبقاً لنص المادة 486 مدني، وهذا نتيجة للأعمال الإدارية وكمثال على ذلك الأعمال الإدارية الصادرة بسبب كوفيد 19، وهذا بسبب تسبب أعمال الإدارة بنقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة<sup>2</sup>.

1- دوار جميلة، المرجع نفسه، ص59.

2- سالمى موسى، تأثير التدابير الوقائية الناتجة عن كوفيد 19 على تنفيذ عقد الإيجار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة سعيدة، العدد الثاني، 2021م، ص61.



## ملخص الفصل الثاني

باعتبار أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فإن حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا وهادئا يقابله مجموعة من الالتزامات تقع على عاتقه، إن التزام المستأجر بأجرة العين المؤجرة هي أهم التزاماته، لكون الأجرة مقابل المنفعة التي يحصل عليها من العين المؤجرة، وبدون الأجرة لا يمكن تصنيف العقد على أنه عقد إيجار في هذا الفصل تطرقنا إلى بدل الإيجار كالتزام للمستأجر على عكس الفصل الأول الذي ذكرنا بدل الإيجار كركن في عقد الإيجار، بغية الإحاطة بالتزام بدل الإيجار تضمن هذا الفصل طبيعة بدل الإيجار وكيفية تقديره، والتعمق في مضمونه بتوضيح ميعاد الوفاء به ومكانه و طريقة إثباته و كيفية الوفاء به، والتطرق إلى ضمانات الوفاء ببديل الإيجار وبيان آثار الإخلال بدفعه، والتطرق إلى المنازعات المتعلقة ببديل الإيجار.

خاتمة

نلاحظ أن عقد الإيجار أصبح وسيلة تعامل بين المؤجر والمستأجر، فهو وسيلة للربح وتكوين ثروة بالنسبة للمؤجر، أما بالنسبة للمستأجر فهو وسيلة للانتفاع بالعين المؤجرة دون أن يملكها، ومن خلال دراسة موضوع بدل الإيجار في التشريع الجزائري، وبعد ان استعرضنا في الفصل الأول لبذل الإيجار كركن في عقد الإيجار، وتنظيمه كمبحث أول، وهذا من خلال التطرق لماهية الإيجار من تعريف وطبيعة قانونية، وأهميته في المطلب الأول، ثم تبين خصائصه في المطلب الثاني، والتعرض في المبحث الثاني إلى أركان عقد الإيجار، وهذا من خلال العناصر التي يقوم عليها عقد الإيجار في المطلب الأول، وركن بدل الإيجار بالتفصيل وهذا من تعريف وشروط يجب أن تتوفر فيه وهو ما تطرقنا إليه في المطلب الثاني، والذي هو موضوع دراستنا، مع التطرق في الفصل الثاني إلى الالتزام الواجب على المستأجر وهو دفع بدل الإيجار في المبحث الأول وهذا من خلال تحديد جنس البذل وكيفية تقديره وهذا في المطلب الأول، وتحديد مضمونه في المطلب الثاني، وهذا من تحديد ميعاد الوفاء ومكانه وتقادمه، بالإضافة إلى إثباته والضمانات القانونية المقررة والواجب توفرها للوفاء ببذل الإيجار في المبحث الثاني، مع تحديد كيفية الوفاء كمطلب أول، والجزاء المترتب عن الإخلال بالوفاء في مطلب ثاني.

وعليه يتضح مما سبق أن عقد الإيجار هو من العقود الملزمة والمهمة في الحياة اليومية للأفراد، والحاجة إلى إبرام عقد الإيجار في تزايد مستمر، ومع هذا التزايد اتسعت المشاكل والصراعات بين الطرفين، وهذا بسبب تضارب المصالح بين الطرفين، وهو ما دفع بالمشرع إلى إحداث تغييرات وتعديلات في النصوص المنظمة لعقد الإيجار، فقد قام بتعديل لبعض النصوص، وإلغاء نصوص أخرى، وهو ما جسده المشرع في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون 07-05 المعدل للقانون المدني، وعليه ومن خلال دراستنا لعقد الإيجار بصفة عامة، وبذل الإيجار بصفة خاصة نستنتج أنه:

- المشرع ومن خلال تعديله للقانون المدني بموجب القانون 07-05 ق. م. ج، أورد تعريفاً جامعاً لجميع عناصر عقد الإيجار، على أنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".
- أعطى لمبدأ حرية التعاقد (مبدأ سلطان الإرادة)، مكانة هامة وأساسية، وذلك في حرية الطرفين في الاتفاق على بدل إيجار.
- حرية الطرفين في تحديد نوع العمل الذي يكون كبديل الإيجار، وهذا طبقاً للقواعد العامة وهو ما نصت عليها الفقرة 2 من المادة 467 ق.م.ج، على أن يكون بدل الإيجار نقداً أو بتقديم عمل آخر ولم تنص التي.
- قيام المشرع باستبدال المصطلحات والعبارات، كالأجرة والتي أصبحت بعد التعديل بدل الإيجار، والهدف من هذا هو توحيد المفاهيم والمصطلحات القانونية.
- **المقترحات:**
- وعليه ومما سبق ذكره ومما توصلنا إليه نقترح على المشرع ما يلي:
- وضع أسس يمكن من خلالها تقدير بدل الإيجار، وهذا لتفادي الإضرار بين المؤجر والمستأجر.
- النص على طرق خاصة لإثبات الوفاء ببديل الإيجار، وهذا دون الرجوع إلى القواعد العامة، لأن عقد الإيجار يختلف في بعض أحكامه عن باقي العقود.
- إدراج نصوص خاصة يعطي للمستأجر الحق في التعويض أو إنقاص الأجرة، وهذا في حالة إرهاقه في دفع بدل الإيجار، وهذا نظراً لنقص الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب ظرف طارئ أو قوة القاهرة، كما هو الحال لمرض كوفيد 19، وما صاحبه من إجراءات وقائية وما صاحبه من شل للحركة التجارية.

- ان يحدد مدة معينة تبدأ من يوم إبرام العقد، لا يمكن خلالها مراجعة الأجرة بالاتفاق، وهذا لاستقرار العلاقات الإيجارية، بين المؤجر والمستأجر، وتكون هذه المدة معقولة تحقق مصلحة الطرفين وبدون إضرار.
- التزام المؤجر بتنبيه المستأجر وهذا في حالة إدراج شرط فاسخ في العقد مع منح مدة للمستأجر للوفاء ببديل الإيجار.
- توسيع نطاق تقديم الكفالة العينية أو الشخصية للوفاء ببديل الإيجار والتي تقع على عاتق المستأجر، وهذا لتشمل المؤجر أيضا، وهذا من أجل تنفيذ الالتزامات الواجبة عليه، كالالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة حسب الاتفاق المبرم بينهم، والصيانة الضرورية للعين المؤجرة وهذا للانتفاع بها.
- إضافة استثناء ينص على عدم جواز حبس المنقولات واستردادها من طرف المؤجر، وهذا في حالة كانت الكفالة المقدمة من طرف المستأجر كافية للوفاء ببديل الإيجار.
- التفصيل أكثر فيما يخص الالتزامات بين المؤجر والمستأجر، وهذا بإفراد نصوص خاصة لها مثلما هو الحال بالنسبة للبائع والمشتري في عقد البيع.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ- القوانين العادية:

قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 هـ الموافق 9 يونيو سنة 1984م يتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- الأوامر:

الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975. المعدل والمتمم.

الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975م، المتضمن إعادة مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخة في 13 نوفمبر 1975.

ت- المراسيم التنظيمية:

مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14.

المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، المؤرخة في 30 مارس 1994.

ثانياً: قائمة المراجع

أ- الكتب:

1. أبو السعود رمضان، العقود المسماة عقد الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006م.

2. أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، 2006م.

3. البكري محمد عزمي، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط5، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2001م.

4. السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، ط4، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2011م.

5. السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية، عقد الكفالة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر، 2011م.

6. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على

الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية)، مج1، ج6، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ب

س ن.



7. العبيدي علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006م.
8. بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015م.
9. بن سعيد عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019م.
10. تناغو سمير، عقد الإيجار تشريع جديد مقترح لمراجعة وصياغة أحكام المحكمة الدستورية العليا، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2008.
11. جعفر محمد سعيد، مدخل إلى العلوم القانونية دروس في نظرية الحق، ج2، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011م.
12. حمدي باشا عمر، دراسات قانونية مختلفة، ط6، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013م.
13. حوحو يمينة، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2021م.
14. حوحو يمينة، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019م.
15. خالد أحمد، التقادم وآثاره في القانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017م.

16. خلفوني مجيد، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012م.
17. دربال عبد الرزاق، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004م.
18. دوار جميلة، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري، ط1، دار طليطلة، الجزائر، 2011م.
19. سايس جمال، أحدث الاجتهادات القضائية عقد الإيجار، ط1، منشورات كليك، الجزائر، 2019م.
20. سرايش زكرياء، الوجيز في العقود الخاصة، ج1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017م.
21. شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2010م.
22. شيهاني سمير، الوجيز في عقد الإيجار المدني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017م.
23. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني (البيع والإيجار) دراسة مقارنة معزة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ب م ن، 2009م.

24. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، مكتبة فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، 1420هـ.
25. فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013م.
26. قاسم محمد حسن، القانون المدني، العقود المسماة، (البيع، التأمين، الإيجار)، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2013م.
27. محمد بن مكرم بن علي بن منظور، لسان العرب، مج4، دار صادر، بيروت، لبنان، 1441هـ.
28. محمود عبد الرحمان محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ب س ن.
29. مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد الإيجار، مج 2، ط 4، دار النهضة العربية، مصر، 1993م.
30. نبيل ابراهيم سعد، العقود المسماة الإيجار، ج2، ط1، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1998م.
31. يخلف نسيم، أحكام البيع والشراء في التشريع الجزائري، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019م.

1- زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012-2013م.

2- سيار عز الدين، التزامات طرفي عقد الإيجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014م.

#### ب- مذكرات الماستر

1 - أرزقي ليلة، أعراب ليليا، عقد الإيجار في ظل تعديل القانون المدني الجزائري في سنة 2007، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية: 2012-2013م.

2- وصفية موسى، النظام القانوني لإيجار السكنات في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد أدرار، السنة الجامعية: 2020-2021م.

3- أخضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية: 2016-2017م.

ت- المقالات العلمية

1- شيخ سناء، تحليل بعض إشكاليات عقد إيجار المساكن في القانون الجزائري، مجلة

المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، المجلد 4، العدد 02،

2021م.

2- قاسي نجاة، عقد الإيجار في ظل آخر التعديلات القانونية الواردة عليه، مجلة القانون،

المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، المجلد 9، العدد 01، 2020م.

3- بن عودة ناجية، المدة في عقد الإيجار وفق آخر التعديلات في التشريع الجزائري، مجلة

الحوار المتوسطي، جامعة مستغانم، المجلد 09، العدد 01، 2018م.

4- سيار عز الدين، التزام المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار وفقا للقانون رقم: 05/07،

المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد الأول، 2016م.

5- سالم موسى، تأثير التدابير الوقائية الناتجة عن كوفيد 19 على تنفيذ عقود الإيجار،

مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة مولاي الطاهر سعيدة، مج 04، العدد 02،

2021م.

6- غرفة حياة، التعديلات القانونية الواردة على عقد الإيجار في القانون الجزائري والتعليق

عليها، مجلة صوت القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مج 6، العدد 01، 2019م.

الفه رس

أ	مقدمة
7	الفصل الأول: بدل الإيجار كركن في عقد الإيجار
9	المبحث الأول: تنظيم الإيجار في القانون الجزائري
9	المطلب الأول: ماهية الإيجار المدني
9	الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار
12	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار
14	الفرع الثالث: أهمية عقد الإيجار
15	المطلب الثاني: خصائص عقد الإيجار
15	الفرع الأول: عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين
16	الفرع الثاني: عقد الإيجار عقد يرد على منفعة
16	الفرع الثالث: عقد الإيجار عقد زمني
17	الفرع الرابع: عقد الإيجار من أعمال الإدارة
17	الفرع الخامس: عقد الإيجار يرد على محل غير قابل للاستهلاك
17	الفرع السادس: عقد الإيجار عقد شكلي
18	المبحث الثاني: أركان عقد الإيجار
19	المطلب الأول: العناصر التي يقوم عليها عقد الإيجار
19	الفرع الأول: التراضي على الإيجار
22	الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار
25	الفرع الثالث: الأجرة
25	الفرع الرابع: المدة عقد الإيجار
28	الفرع الخامس: السبب في عقد الإيجار
28	الفرع السادس: الشكلية في عقد الإيجار
30	المطلب الثاني: ركن بدل الإيجار
30	الفرع الأول: المقصود ببديل الإيجار
31	الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في بدل الإيجار

33	ملخص الفصل الأول
34	الفصل الثاني: الالتزام بدفع بدل الإيجار
36	المبحث الأول: دفع المستأجر لبديل الإيجار
36	المطلب الأول: طبيعة بدل الإيجار
36	الفرع الأول: جنس بدل الإيجار
38	الفرع الثاني: كيفية تقدير بدل الإيجار
40	المطلب الثاني: مضمون دفع بدل الإيجار
40	الفرع الأول: ميعاد الوفاء بالبديل ومكانه وتقادمه
44	الفرع الثاني: إثبات الوفاء ببديل الإيجار
46	المبحث الثاني: ضمانات الوفاء ببديل الإيجار
47	المطلب الأول: كيفية الوفاء ببديل الإيجار
47	الفرع الأول: الضمانات التعاقدية
48	الفرع الثاني: الضمانات القانونية
57	المطلب الثاني: جزاء الإخلال بدفع بدل الإيجار
57	الفرع الأول: التنفيذ العيني
58	الفرع الثاني: الفسخ والتعويض
62	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالأجرة ومراجعتها
65	ملخص الفصل الثاني
66	خاتمة
70	قائمة المصادر والمراجع
78	الفهرس
81	المخلص



المغز ص

عقد الإيجار من أهم العقود المسماة وأكثرها شيوعا بين الأشخاص، إذ تكمن أهميته في تمكين غير القادرين على التملك الانتفاع بما لا يملكون، وقد خصها المشرع الجزائري بنصوص عديدة ودقيقة، فقد تناولته المشرع الجزائري ضمن التقنين المدني الصادر بموجب الأمر 58-75، من نص المادة 467 إلى 537، أي في 71 مادة.

يتحمل المستأجر التزاما أصيلا وأساسيا يتمثل في دفع بدل الإيجار إلى المؤجر، وإلى جانب أن بدل الإيجار هو التزام يقع على عاتق المستأجر إلا أنه كذلك ركن لقيام عقد بدل الإيجار، وعدم تحققه يعتبر العقد باطل بطلانا مطلقا، ولقد نظم المشرع الجزائري التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار في المواد 498 إلى 501 من القانون المدني.

### Summary:

The lease contract is one of the most important contracts named and the most common among people, as its importance lies in enabling those who are unable to own property to benefit from what they do not own, The Algerian legislator addressed it within the civil code issued by Order 75-58, from the text of Articles 467 to 537, that is, in 71 articles.

The tenant bears an original and basic obligation represented in paying the rent allowance to the landlord, and in addition to the fact that the rent allowance is an obligation on the tenant, it is also a cornerstone for the establishment of the rental allowance contract, and its failure to fulfill the contract is considered null and void absolutely, and the Algerian legislator has organized the tenant's obligation to pay an allowance Rent in Articles 498 to 501 of the Civil Code.