

مقياس العقود الخاصة¹

المحاضرة الحادية عشر

عقد الإيجار

تعريف عقد الإيجار

عرّفه المشرّع الجزائري في نص المادة رقم 467 من القانون المدني: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محدّدة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدّد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

أركان عقد الإيجار

يسري على عقد الإيجار نفس الأحكام المتعلقة بعقد البيع وبصفة عامة كل العقود فيما يتعلق منها بأركان العقد من تراضي، محل وسبب

1- **التراضي:** يمكن لمالك الشيء أو المنتفع به أو ممن يملك حق الإدارة أن تكون له صفة المؤجر، ويبقى الفارق قدرة المؤجر عندما لا تكون له صفة المالك فإنه لا يمكن أن يعقد إيجاراً تزيد مدته عن 3 سنوات تبعا لنص المادة رقم 468 من القانون المدني: "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث (3) سنوات ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

إذا عُقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفّض المدة إلى ثلاث (3) سنوات".

أما المستأجر فيمكن أن يكون أي شخص قادر على الوفاء بالالتزامات، ويتعيّن في شخص المؤجر والمستأجر أن يكون متمتعاً بأهلية التعاقد غير مصاب بعارض من عوارض الأهلية ولا بعيوب الإرادة.

2- محل عقد الإيجار

يختلف محل عقد الإيجار بالنظر إلى صفة الطرف المتعاقد، فمحل العقد من جهة المؤجر هو العين المؤجرة ومن جهة المستأجر هي الأجرة أو بدل الإيجار.

أ- **العين المؤجرة:** بالإضافة لوجوب توفر الشروط العامة لمحل العقود بأن يكون محل العقد موجوداً أو قابلاً للوجود ومعيناً أو قابلاً للتعيين، يشترط في عقد الإيجار زيادة على ذلك أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للإستهلاك وإلا عجز المستأجر عن رد الشيء المستأجر وكذلك لم يتحقق الغرض من الإيجار وهو تمكين المستأجر من الانتفاع مدة من الزمن¹.

ب- **الأجرة:** وهي المقابل الذي يلتزم به المستأجر في مواجهة المؤجر في مقابل إنتفاعه بالعين المؤجرة والذي قد يكون في شكل نقود، أداء عمل أو أي شيء آخر، ويشترط فيها

¹ عبد الناصر التوفيق العطار، شرح أحكام الإيجار، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، طبعة 1995، ص 84.

أيضا وقت التعاقد أن تكون موجودة أو قابلة للوجود، معيّنة أو قابلة للتعيين، وأن لا تكون صورية أو تافهة.

3- السبب: ويخضع لأحكام النظرية العامة للعقود بأن يكون السبب مشروعاً.

الشروط الشكلية

على خلاف عقد البيع لا تكفي الرضائية لإبرام عقد البيع وإنما يجب أن ينعقد عقد الإيجار مكتوباً وإلا كان باطلاً، ولم يشترط المشرع ضرورة أن تكون هذه الكتابة رسمية فيما عدا ما تعلق منها بالعقار، نصت المادة رقم 467 مكرّر: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً ".

آثار عقد الإيجار

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين، فهذا يعني أن هذا العقد يترتب إلتزامات متقابلة لكلا الطرفين، وكل إلتزام يعد حقا للطرف الآخر.

إلتزامات المؤجر

يجب على المؤجر أن يلتزم:

1- تسليم العين المؤجرة: التسليم هو وضع العين المؤجرة تحت تصرّف المستأجر، وهو أوّل مرحلة من مراحل تنفيذ العقد مثله مثل البائع، إذ على المؤجر أن ينقل إلى المستأجر الحيازة المادية للعين المؤجرة وفق ما أتفق عليه وفي الميعاد المحدّد، وهذا يعني أن المؤجر ينفذ إلتزامه هذا إذا وضع العين المؤجرة تحت تصرّف المستأجر وأخطره بذلك، حتى ولو لم يتسلمها المستأجر تسليماً مادياً ما دام المؤجر مكنه من التسليم، وقد يكون التسليم رمزياً وذلك بأن يسلم المؤجر للمستأجر مفاتيح العين المؤجرة أو حكماً كما إذا كان المستأجر هو المالك السابق للعين المؤجرة وتصرّف فيها وبقي محتفظاً بحيازتها².

2- صيانة العين المؤجرة

بالإضافة إلى تسليم العين المؤجرة يجب على المؤجر أن يمنحها للمستأجر في حالة تكون صالحة للإستعمال وأن يداوم على صيانة العين المؤجرة والمحافظة عليها طوال مدة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار، تنص المادة رقم 479 من القانون المدني: " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

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

ويتعيّن عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعيّن عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه.

² جميلة دوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري (دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات)، دار طليطلة، الجزائر، 2011، ص 54.

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

فالمؤجر إذن لا يلتزم إلا بالقيام بما يُعتبر من أعمال الإصلاح أو الترميم دون أعمال التجديد، فالترميم خلل يعترى الشيء، أما التجديد فهو أن يُعاد الشيء إلى أصله بعد زواله³.

3- ضمان عدم التعرض

يلتزم المؤجر قانونا بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة إنتفاعا هادئا بعيدا عن كل تعرض سواء كان هذا الأخير تعرضا شخصيا وبالتالي فهو الإنتفاع عن القيام بعمل، أو كان من طرف الغير وفي هذه الحالة يكون القيام بعمل ولا يهم سبب هذا التعرض ومدى مشروعيته، وقد إحتوت المادة رقم 483 من القانون المدني هذا الحق بنصها: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الإنتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

4- ضمان العيوب الخفية: نصت على هذا الإلتزام المادة رقم 488 من القانون المدني: "يضمن المؤجر للمستأجر بإستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يُوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون إستعمالها أو تنقص من هذا الإستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك.

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير أنّ المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد".

إلتزامات المستأجر

ورد تنظيمها في المواد من 491 إلى 503 من القانون المدني الجزائري وتتلخص فيما يلي:

1- الإلتزام بأداء بدل الإيجار: المدين بالأجرة هو المستأجر، وإذا تعدد المستأجرون أو مات المستأجر وخلفه ورثته إلتزموا بدفع الأجرة كل بنسبة نصيبه، حيث ينقسم دينها عليهم وبلا تضامن بينهم، أما الأجرة التي أستحققت قبل الوفاة فهي دين على التركة ولا ينقسم دينها على الورثة ويجوز الوفاء بالأجرة عن طريق الغير والذي له أن يرجع بها بعد ذلك على المستأجر⁴.

تدفع الأجرة وفق ما تمّ الإتفاق عليه في عقد الإيجار دفعة واحدة أو في أقساط وفي حال عدم الإتفاق يسري عليها العرف الجاري، وإن تعذر ذلك تدفع الأجرة بعد إستيفاء المنفعة، أما عن مكان الوفاء بالأجرة فنصت المادة 498 فقرة 2 من القانون المدني: "ويكون دفع بدل الإيجار في موطن المُستأجر ما لم يكن إتفاق أو عُرف يقضي بغير ذلك".

³ جميلة دّوار، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري (دراسة نظرية وفقا لأحدث التعديلات)، مرجع سابق، ص 57.

⁴ محمد حسين منصور، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006، ص 190.

وللمؤجر بإعتباره الدائن في هذه العلاقة في حالة عدم أداء المدين بالتزامه حق حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة⁵ وله عليها حق إمتياز على في حدود أجرة سنتين⁶، وتسقط الأجرة بإعتبارها دين بمزور 5 سنوات من تاريخ الإستحقاق⁷.

2- الإلتزام بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له: عادة ما يتم النص على الغرض من الأستئجار في عقد الإيجار، ويجوز للمستأجر أن يغير من نوع إستعمال العين المؤجرة بموافقة المؤجر سواء كانت هذه الموافقة صريحة أو ضمنية، والأكثر من هذا يتعين على المستأجر في بعض الحالات أن لا يترك محل الإيجار دون إستعمال إذا كان هذا الترك سيضر بها بسبب عدم النظافة أو التهوئة أو إعتداء الغير عليها.

3- الإلتزام بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة: وهذا تبعا إلى عقد الإيجار يخول المستفيد منه فقط حق الإستعمال لا غير، تضمنت هذا الأقتزام المادة رقم 492 من القانون المدني حين نصت: " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر.

إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها ويعوّض الضرر عند الإقتضاء.

وإذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت قيمتها، وجب على المؤجر عند إنتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك ".

4- الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة: يجب على المستأجر أن يحافظ على العين المؤجرة وأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي، وهو مسؤول عن ما يلحق بها من فساد أو ضرر نتيجة الإستعمال غير السليم⁸.

ويختلف ما يجب على المستأجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها باختلاف الظروف والأحوال، وقاضي الموضوع هو الذي يقدّر ذلك ويحدّد العُرف المحلي وكذلك طبيعة الشيء المؤجر قدر ونوعية العناية المطلوبة للحفاظ على العين المؤجرة ورعايتها⁹، ويكون المستأجر مسؤولا عن الحريق الذي يلتهم العين المؤجرة مالم يثبت عدم مسؤوليته¹⁰.

5- الإلتزام برد العين المؤجرة: يلتزم المؤجر بموجب عقد الإيجار بإرجاع العين المؤجرة بملحقاتها إلى المؤجر في الحالة التي إستلمها في المكان المذكور في العقد، ويحصل هذا الرد على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء محل عقد الإيجار فإذا كان شقة مثلا فيتم رده بطريق إخلائه وتسليم المفاتيح للمؤجر.

⁵ أنظر المادة رقم 501 من القانون المدني الجزائري.

⁶ أنظر المادة رقم 995 فقرة أولى من القانون المدني الجزائري.

⁷ أنظر المادة 309 من القانون المدني الجزائري.

⁸ أنظر المادة رقم 495 من القانون المدني الجزائري.

⁹ رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 598.

¹⁰ أنظر المادة رقم 496 من القانون المدني الجزائري.

أما عن مصاريف الرد فتقع على المستأجر بإعتباره المدين في هذه العلاقة ما لم يتفق بخلاف ذلك أو يوجد عرف يقضي بغير ذلك.