



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف-ميلة-
معهد الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

محاضرات موجهة لطلبة سنة ثالثة قانون خاص
الموسم الجامعي: 2024-2025

مقياس العقود الخاصة 01

د. ايمان بغداددي

مقدمة

يعد عقد الإيجار من أهم العقود التي حظيت باهتمام الفقهاء الشرعيين والقانونيين، ووضعوا له شروطاً وأركاناً لتنظيمه وضبط أحكامه، وقسموه تقسيمات عديدة باعتبارات مختلفة، فقسم بالنظر إلى المحل المعقود عليه إلى قسمين:

القسم الأول: ترد الإجارة على منافع الأعيان، كاستئجار الدور والحوانيت والأراضي والسيارات والثياب والحلي للبس ونحو ذلك، وهذا القسم قسم إلى نوعين: النوع الأول: الإجارة الواردة على عين قائمة معينة، والنوع الثاني: الإجارة الواردة على عين موصوفة في الذمة.

والقسم الثاني: ترد الإجارة على منافع الإنسان، أي عمله، كاستئجار أرباب الحرف، والصنائع، والعمال، والخدم. والمراد بالعمل هنا الفعل الصادر من الإنسان، سواء كان طبيعياً أو معنوياً الذي يطلق عليه (الشخصية الاعتبارية) للشركات والمؤسسات، وثبتت لها ذمة مالية مستقلة عن ذمم الشركاء والمسؤولين، وهذا القسم كذلك قسم إلى نوعين: الأجير الخاص، وهو من يكون العقد وارداً على منفعه، ولا تصير منفعه معلومة إلا بذكر المدة بحيث تكون منفعه مستحقة للمستأجر في تلك المدة.

والثاني: الأجير المشترك، وهو من يعمل للمؤجر ولغيره كالنجار، والحداد، والبناء، والقصار.

والأجير المشترك يقع على صورتين: الأولى الأجير المشترك المعين، هو الذي يقع العقد معه لعمل مخصوص كالبناء الذي يبني لكل أحد، والملاح الذي يحمل لكل أحد.

والثانية الأجير المشترك غير المعين، وهو الذي يقع العقد معه على عمل غير معين في ذمته، كخياطة ثوب معين، ولا يستحق جميع نفعه في مدة العقد، وإنما يلتزم في تلك المدة بتنفيذ العمل المتفق عليه، إما بنفسه أو بغيره.

أذ يعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة، نظمه المشرع الجزائري في القانون المدني، وكذا بموجب نصوص قانونية خاصة، أهمها المرسوم التنفيذي 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابح لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع بحيث يتيح للمؤجر استغلال ملكيته، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر.

يتضح مما سبق أن الإيجار طبقاً للقواعد العامة، يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر لكن بالرجوع لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري نجد أن المشرع قد حدد لها إجراءات خاصة، نظراً للطبيعة الاجتماعية لهذه المساكن، حيث أن ما يميز هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم 91-454 حيث جاء فيها ما يلي "تخضع شروط منح العقارات السكنية أو المهنية التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 66-102... للمرسوم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976"، حيث يجب تجسيد العقد في شكل نموذج محدد سلفاً نصت عليه المادة 02 من المرسوم 76-

147 المذكور أعلاه التي جاء فيها ما يلي " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة، بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق."

ففي إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري يعتبر المؤجر هو ديوان الترقية والتسيير العقاري وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وبالتالي له أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له، أما المستأجر فهو إما شخصاً طبيعياً أو معنوياً صاحب حق شخصي قبلي المؤجر، وعند استئجار مسكن تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، يشترط في المستأجر أن تتوفر شروط خاصة يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين، لأن السكنات الاجتماعية لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 08 / 142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منع السكن العمومي الإيجاري.

هذا وقد تنشأ المنازعة، بين المؤجر والمستأجر بمجرد إبرام عقد الإيجار، غير أن أكبر عدد من المنازعات يحدث أثناء تنفيذ العقد؛ لعدم قيام أحد الطرفين بالتزاماته التعاقدية، كما لا تخلو مرحلة انقضاء العقد من أسباب للمنازعة، عند انتقال حق الإيجار وحق البقاء وغيرها من المسائل التي قد تؤدي لنشوب النزاع بين الطرفين. إن الدعاوى المطروحة أمام القضاء تختلف باختلاف الجهة القضائية المرفوعة أمامها نوعياً، وباختلاف الطرف الذي يبادر برفعها ضد الآخر.

المحور الثاني: اركان عقد الايجار واثاره

عقد الإيجار يعتبر من العقود التي ظهرت بعد عقدي المقايضة و البيع بل أن من المرجح أن عقد الإيجار قد ظهر بعد فترة ليست بالقصيرة من وقت ظهور عقدي البيع و المقايضة، و يرجع السبب في ذلك، أن نشأة هذا العقد كما قلنا يقتضي وجود طبقة في المجتمع تحتاج إلى سكن و لا تستطيع تملكه وهذه الطبقة قد ظهرت في فترة لاحقة على ظهور عقدي البيع و المقايضة، حيث كانت العقود الأخيرة لازمة في التعامل بين فئات المجتمع القادرة.

كما يعتبر **عقد الإيجار من أهم العقود المسماة الواردة على الانتفاع بالشيء** و أكثرها تداولاً بين الأشخاص نظراً للطابع الاقتصادي و الاجتماعي الذي يكتسبه، مما يتيح للمستأجرين الانتفاع بما لا يملكون و للملاك استغلال أملاكهم.

ولقد نظم المشرع الجزائري في القانون المدني عقد الإيجار كالتالي:

- اركان الايجار في المواد 467 الى 504
- التنازل عن الايجار والايجار الفرعي بالمواد 505-509
- موت المستأجر بالمواد 510-513

أولاً: اركان عقد الايجار

قبل ان نتطرق الى اركان عقد الايجار، يجب ان نخرج الى كل من:

1- تعريف عقد الايجار

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 467 من القانون المدني كما يلي " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"

هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم. والمادة 467 مكرر تنص على ان: " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت والا كان باطلا".

2- خصائص عقد الإيجار

- عقد رضائي: يكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه وهما المؤجر والمستأجر ،
- عقد زمني أو مؤقت: يعني أن الزمن عنصراً جوهرياً فيه، بمعنى أن الزمن يعد هو المعيار المستخدم لتحديد محل العقد، حيث تحدد الأجرة على أساس زمن الانتفاع بالعين المؤجرة، وأيضاً يتحدد التزام المؤجر بالتمكين من الانتفاع بالعين على أساس مدة الإيجار المتفق عليها، وتنص المادة 468 على انه لا يجوز لمن لا يملك الا حق القيام باعمال الإدارة، ان يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات، مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، اذا عقد الايجار لمدة أطول من ذلك، تخفض المدة الى ثلاث سنوات، وتنص المادة 469 على انه ينتهي بقوة القانون الايجار الصادر من المنتفع بانقضاء الانتفاع. وتنص المادة 469 مكرر 1 على انه ينتهي الايجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء، غير انه يجوز للمستأجر انهاء عقد الايجار قبل ذلك لسبب عائلي او مهني، ويجب عليه اخطار المؤجر بموجب محرر قضائي يتضمن اشعار لمدة شهرين.
- عقد معاوضة: ان عقد الإيجار يرد على منفعة الشيء دون ملكيته، حيث يأخذ كل من المؤجر والمستأجر مقابلاً لما يعطيه، وتظل ملكية العين للمؤجرة دون أن تنتقل بهذا العقد إلى المستأجر.
- عقد ملزم للجانبين: لأنه يترتب في ذمة كلاً من المؤجر والمستأجر التزامات اتجاه الأخرى.
- عقد الإيجار عقد مسمى يرد على المنفعة: فهو من العقود المسماة التي نظمها المشرع ويقع على الانتفاع بالشيء المؤجر ولا يخول المستأجر أي حق على الشيء نفسه يمكنه من التصرف فيه لأنه ليس حق عيني على الشيء وإنما هو حق شخصي للمستأجر بمقتضاه الزم المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالمال محل الإيجار وهو لا يرد إلا على الاشياء غير القابلة للاستهلاك لأن المؤجر يلتزم برد الشيء المؤجر بعينه بعد مدة معينة.
- تنص المادة 469 مكرر 2 على انه لا ينتقل الايجار الى الورثة، غير انه في حالة وفاة المستأجر، مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد الى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة، يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة أشهر، انهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة الى مواردهم او أصبح الايجار يزيد عن حاجتهم.
- تجب ممارسة حق انهاء الايجار خلال ستة أشهر من يوم وفاة المستأجر، ويجب اخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يند اشعاراً لمدة شهرين.
- وتنص المادة 469 مكرر 3 على انه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اراديا او جبرا يكون الايجار نافذا في حق من انتقلت اليه الملكية.

أ- تمييز عقد الإيجار عن غيره من العقود الأخرى.

والمقصود بذلك هو تكييف العقد المعروض بإعطائه الوصف الصحيح في القانون لأن التكييف لا يتوقف على ما يذكره المتعاقدان في هذا الشأن، بل على ما يعطيه القانون باتفاقهما من وصف باعتبار ذلك مسألة قانونية. والتكييف مسألة أولية يعتمد عليها القضاء ويجب ضبطها قبل معرفة أثر العقد.

• الإيجار والبيع

الإيجار قد يلتبس بالبيع بحيث قد يتشابهها وخاصة في بعض أنواع العقود وعندما يتعلق الأمر ببيع المنفعة وهي الثمار المستقبلية، فقد تدق الصعوبة في التكييف بين اعتبار العقد بيعاً للثمار أو إيجاراً للأرض. وإذا حاولنا أن نرجع إلى ما إذا كان العقد إيجاراً أو بيعاً فيجب التمييز بين المحصول والثمار، فالمحصولات هي التي ستخرج وستؤدي إلى انتقاص من أصل الشيء، كإقتطاع أشجار من الأرض أو اقتطاع أحجار من المحاجر، والعقد الوارد على هذه المحصولات يعتبر بيعاً وليس إيجاراً للأرض سواء كان المقابل فيه مبلغاً معيناً أو محسوباً على أساس الثمن.

وأما الثمار وهي التي تنتجها الأرض بصفة دورية مستمرة دون أن تنقص من أصلها كالثمار الزراعية فإن هذا الأمر يثير الصعوبة في اعتبار العقد بيعاً للثمار أو إيجاراً للأرض، فحكم القضاء الفرنسي بأنه يعد عقد بيع ثمار الأشجار ولو سماه المتعاقدان إيجاراً طالما أن المالك احتفظ لنفسه بالحق في استعمال الأرض محل العقد، وكذلك إذا كان عن زراعة الأرض على المالك كان العقد بيعاً وأما إذا كان على الطرف الآخر كان عقد إيجاراً.

• عقد الإيجار والبيع الإيجاري

عقود البيع الإيجاري هي عقود ترد على منقولات أو عقارات ومفادها أنها عقود إيجار وأن المقابل الذي يدفع بالتقسيم هو الأجرة، ولكن يوجد شرط يقرر أنه في نهاية الإيجار ودفع جميع الأقساط فإن المستأجر يحتفظ بالشيء وعلى سبيل الملكية ويعتبر هذا الشرط وعد بالبيع.

يرى الفقهاء أن هذه العقود هي في الحقيقة عقود بيع. إلا أن مصلحة البائع توصف بأنها إيجار لضمان حصوله على الثمن وقد أثارَت هذه العقود مشكلة في تكييفها وقد اعتبرها البعض إيجاراً متضمناً وعداً بالبيع. واعتبرها البعض الآخر إيجاراً معلقاً على شرط فاسخ وبيعاً معلقاً على شرط واقف والشرط في الحالتين هو دفع كل الأقساط.

• عقد الإيجار وعقد الاعتماد الإيجاري (الإيجار التمويلي)

يعد الاعتماد الإيجاري صورة من صور التكوين العيني التي تمكن المشرع أو المؤسسة الاقتصادية من الحصول على الأصول الرأسمالية المنقولة وغير المنقولة إذ بدلاً من شراء المشروع بشراء المعدات اللازمة لتشغيله يلجأ إلى أخرى الشركات المتخصصة المعتمدة قانوناً بشرط أن تكون شركة مساهمة أي شركة أموال ويستوي أن تكون شخص معنوي خاص أو عام في مزاولة نشاط التأجير التمويلي ليبرم معها عقد تلتزم بشراء المعدات التي يحددها المشروع وذلك من أجل تأجيرها له للمدة المتفق عليها مقابل أجره يلتزم المشروع

بدفعها إضافة إلى نسبة من الأرباح الصافية خلال مدة استعمال هذه المعدات ويمنح المستأجر حق امتياز في نهاية مدة الإيجار من شراء محل العقد بثمن مخفض يخصم منه المبالغ التي دفعها المستأجر خلال مدة الإيجار.

وتسري على العلاقة ما بين الشركة الممولة والمشروع أحكام عقد الإيجار بما لا يتعارض مع الطبيعة الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري حيث صدر هذا النظام في الجزائر في 1996.

• التمييز بين حق المستأجر وحق المنتفع.

يتشابه الإيجار مع الانتفاع في أن كل منهما يرد على الانتفاع بشيء مملوك للغير ولمدة محددة إلا أن هناك فرق بينهما يبرز في كون أن حق المستأجر هو حق شخصي من قبل المؤجر وليس حق عيني على العين المؤجرة على خلاف حق الانتفاع الذي يعطي حقا عينيا لصاحبه باعتباره تجزئة لملكية الشيء الوارد عليه.

إن حق الانتفاع ينتهي حتما بوفاة المنتفع، أما حق المستأجر كأصل عام ينتقل إلى ورثته ما لم يكن هناك نص أو اتفاق يجعل من حق الإيجار على اعتبار شخصي للمستأجر نفسه، (في ظل تعديل 2007 تم إلغاء المادة التي كانت تجيز حق بقاء الورثة بعد وفاة المستأجر وهو المورث)، بحيث أضاف المشرع مادة تمنع انتقال الإيجار إلى الورثة (م. 369 مكرر 2)، إن حق الانتفاع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الملكية ما عدا الميراث، وأما الإيجار فليس له مصدر سوى العقد وكذلك الانتفاع يكون بمقابل أو بدون مقابل، أما الإيجار فهو دائما بمقابل.

• عقد الإيجار وعقد العارية.

الأصل أن يرد كل من العقدين على الانتفاع بشيء ومع ذلك فالفارق الأساسي بينهما أن الإيجار انتفاع بمقابل وأما العارية فهي الانتفاع بدون مقابل أو بدون عوض. ويعرف المشرع الجزائري عقد العارية على أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال." (م. 538 ق.م.).

ومع ذلك قد تثور الصعوبة عندما يكون عقد عارية بدون مقابل بشكل أجرة مستترة، كأن يقوم شخص بإيجار مسكن تحت غطاء إعاره. فهل هذا العقد عقد عارية أم عقد إيجار؟

إذا رجعنا إلى القانون الجزائري في فصل الإيجار، نجد أن إثبات عقد الإيجار يكون بحد أدنى بوصولات الأجرة التي يسلمها المؤجر إلى المستأجر (قبل التعديل) وإلا اعتبرت عارية مع وجوب إثبات ذلك من قبل المعير في حالة شغل المستعير المسكن، حتى لا يتمسك بحق البقاء قبل التعديل أما في التعديل وطبقا للمادة 467 مكرر فإن إثبات عقد الإيجار يكون كتابة تحت طائلة البطلان.

• عقد الإيجار و عقد الوديعة.

عقد الوديعة هو عقد يلتزم بمقتضاه شخص أن يتسلم شيئاً منقولاً من شخص آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء لمدة معينة وعلى أن يردّه عينا (م. 590 ق.م.). وقد يلتبس عقد الإيجار بعقد الوديعة بعدة تطبيقات، فمثلاً لو افترضنا أن شخص قام بوضع سيارته في مرآب، فهل هو عقد وديعة أم إيجار؟

يرى الفقه أن الأمر يتوقف على مدى التزام صاحب المرآب بالحفظ، فإن كان يتعهد بحفظ السيارة كان عقد وديعة، وأما إذا كان يتعهد بوضع السيارة في المرآب دون أن يتحمل بجانبه مسؤولية المحافظة عليها، كان عقد إيجار.

ب- مدة عقد الإيجار

مدة الإيجار الصحيح له فرضان:

- ان يتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينه وهو الفرض الصحيح قانونا.
- ان يسكت المتعاقدان عن تحديد مدة معينة او يتعذر اثبات المدة التي اتفقا عليها وهنا يعتبر مدة العقد المدة المحددة لدفع الإيجار.
- تنص المادة 469 مكرر 1 على انه ينتهي الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء، غير انه يجوز للمستأجر انهاء عقد الإيجار قبل ذلك لسبب عائلي او مهني، ويجب اخطار المؤجر بموجب محرر غير قضائي يتضمن اشعاراً لمدة شهرين.

3- أركان عقد الإيجار

❖ التراضي

يتحقق **التراضي** في عقد الإيجار كما هو الحال في سائر العقود الرضائية وذلك بارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقه، ويشترط أن يحصل التراضي على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، وهي: طبيعة العقد، طبيعة العين المؤجرة، والأجرة وكذلك مدة الانتفاع، ولا ننسى أن التعبير الإرادي يتم كتابة. يؤثر موضوع التراضي على الإيجار عدة مسائل منها: صيغة التراضي، وصحته، من حيث خلو الإرادة من العيوب وتوافر أهلية إبرام عقد الإيجار.

نتناول بالدراسة على اعتبار الإيجار من العقود الرضائية أم من العقود الشكلية في التشريع الجزائري بالنظر إلى الاختلاف الجوهري بين ما كان عليه الأمر في ظل الأمر 75-58 المتضمن التقنين المدني، ثم في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وأخيراً في ظل القانون 07-05 المعدل

والمتنم للأمر 58-75، وكذلك في ظل النصوص الخاصة بالإيجارات المبرمة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري.

✓ طبقاً لما هو مقرر في نصوص الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، فالإيجار **عقد رضائي** لا تشترط فيه صيغة معينة لانعقاده، ولا يشترط إفراغه في شكل أو نموذج خاص، فيكفي أن يقع فيه التراضي على عناصر 03 هي: منفعة العين المؤجرة والمدة والأجرة، وبعد تعديل القانون المدني أصبح لا بد من إفراغه في قالب رسمي (الموثق). فإذا لم يقع التراضي على تلك العناصر، فلا ينعقد العقد، ويستحق صاحب الشيء المنتفع به تعويضاً ممن انتفع به يقدر عادة بثمن المثل، وإذا اتفق الطرفان على ماهية العقد والمنفعة المؤجرة تم العقد، حتى ولو سكتا عن تحديد مدة الانتفاع وأجرته، طالما كان القانون يتولى هذا التحديد وقد حدد المشرع الجزائي فعلاً كيفية ذلك في المواد 471-475 من التقنين المدني.

وإذا اتفق المؤجر والمستأجر على ماهية العقد ومنفعة الشيء المؤجر، واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفق عليها فيما بعد، كميعاد دفع الأجرة ولم يشترط أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق على هذه التفاصيل، فإن القاضي يحدد الحل الواجب الإتيان عند النزاع، مستمداً هذا الحل من طبيعة المعاملة، والقواعد العامة في القانون وأحكامه، وقواعد العرف والعدالة.

غير أن هذا ليس أمراً مطلقاً؛ فإذا تفاوض الطرفان بشأن المسائل التفصيلية، لكنهما اختلفا حولها، فإن هذا الاختلاف قرينة على أنهما لم تتجه إرادتهما إلى تطبيق القواعد العامة في القانون أو العرف... وبالتالي يكون اتفاقهما على المسائل الجوهرية غير كاف لانعقاد العقد.

ويشترط في التراضي على الإيجار: أن يكون حقيقياً لا صورياً، وأن يكون باتاً لا مجرد مفاوضات أو مساومات أو إظهار الاستعداد له أو الوعد به وإذا اشترط القانون لانعقاد الإيجار أوضاعاً أو إجراءات معينة لانعقاده، فكل ما يتم استيفاء هذه الإجراءات هو مجرد إعلان رغبة في التعاقد أو مفاوضات لا ينعقد بها العقد. كذلك يشترط لوجود التراضي أن يقصد كل من المؤجر والمستأجر إبرام عقد الإيجار، وأن يتم الاتفاق على منفعة العين المؤجرة التي تعد ركيزة الالتزامات بين طرفي العقد؛ ولهذا يجب أن تكون العين معينة أو قابلة للتعيين بوجه مانع للجهالة، ويشمل الإيجار ذات العين، كما يشمل توابعها وملحقاتها إلا إذا ذكر خلاف ذلك في العقد.

كما يشترط الاتفاق على مدة العقد والمدة هي مقياس الانتفاع بالعين المؤجرة؛ لأن الإيجار عقد زمني من خصائصه التوقيت، ومن ثم تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن، بيد أنه قد لا يتفق على المدة، أو قد يتفق على مدة غير معينة، وفي مثل هذه الأحوال لا يبطل العقد بالنسبة للعقود المبرمة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، بل يتكفل القانون بتحديد المدة.

كما يشترط الاتفاق على الأجرة، والأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة. وإن كان الأصل أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود، إلا أن ذلك لا يمنع من أن تكون تقدمة أخرى، غاية الأمر أنه يشترط أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين (المادة 467 فقرة 2 من التقنين المدني).

أما بخصوص أوصاف التراضي: فيجوز من الناحية القانونية أن يعلق انعقاد الإيجار على شرط، كتأجير مكان بشرط دفع مقدم إيجار في حدود القانون، أو تأجير مسكن بشرط تمام بنائه، ويجوز أن يقترن الإيجار

بشرط يخول أحد المتعاقدين أو كليهما حق العدول عن العقد خلال مدة معينة، وهو ما يسمى بخيار الشرط، ويؤدي هذا الخيار إلى أن يكون الإيجار معلقاً على شرط واقف، أو مقيداً بشرط فاسخ بحسب الأحوال. ويجدر بنا ذكر أن الوعد بالإيجار كتمهيد لإبرام عقد الإيجار النهائي لا بد فيه من توافر جميع العناصر الجوهرية للعقد من محل وأجرة، فضلاً عن تحديد مدة الوعد وإلا كان باطلاً.

كما قد يحدث أن يعبر أحد الطرفين، الراغب في التأجير أو الراغب في الاستئجار، عن إرادته دون أن يحدث هذا التعبير أثره القانوني بخصوص انعقاد العقد، ومن ذلك نشر إعلانات في الصحف أو في أي وسيلة يمكن الغير الاطلاع عليها يدعوهم فيها إلى الاتصال به للتفاوض على شروط الإيجار، إما بتقديمهم إيجاباً إليه، أو دعوته هم إلى تقديم إيجاب فهذا الأمر ليس إيجاباً صالحاً لأن يقترن به قبول فينقذ العقد؛ ذلك أن الإيجاب لا يلزم صاحبه إلا للمدة التي ذكرت فيه صراحة أو أمكن استخلاصها من ظروف الحال أو طبيعة المعاملة طبقاً لنص المادة 63 فقرة 2 من التقنين المدني كما أنه ليس وعداً؛ لأن هذا الأخير ليس مجرد رغبة يعلنها للغير لأجل التقدم إليه فالوعد بالتأجير يتكون من إيجاب من الواعد يعد في الطرف الثاني بالتأجير أو الاستئجار إذا قبل الطرف الثاني ذلك خلال مدة معينة، وقبول من الطرف الثاني ربط الأول (أي الواعد) بهذا الوعد، وبالتالي هو عقد تام، لكنه ليس عقد إيجار بل عقد غير مسمى، لا ينتج عنه التزام الواعد بالتسليم والضمان وغيرهما إن كان مؤجراً، كما يلزم الطرف الثاني بالأجرة والمحافظة على العين إن كان مستأجراً، بل ينشأ عنه فقط إلزام الواعد بإتمام عقد الإيجار إذا ما طلب الموعد له ذلك خلال المدة المحددة.

أحدث المقتن الجزائري تغييراً جوهرياً على عقد الإيجار فيما يتعلق بكيفية انعقاده، وكان ذلك على مرحلتين : مرحلة سريان المرسوم التشريعي 93-03 أو جب نص المادة 21 فقرة 1 منه إفراغ عقد الإيجار في نموذج كتابي يحدد عن طريق التنظيم، وهذا يعني -ظاهرياً- أنه أصبح عقداً شكلياً، أي أنّ الشكلية ركن فيه، وهذا يستخلص من العبارة: " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم...". "ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد...". "فعبارة "انعدام العقد" تدل دلالة واضحة على بطلان العقد في حالة تخلف الشكلية في إبرام عقد الإيجار.

وجدير بالذكر أنّ النموذج المشار إليه في المرسوم التشريعي 93-03 لم يصدر إلى غاية سنة 1994 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994 والمتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، مما يعني أن الأحكام التي ذكرناها آنفاً بشأن سريان العقد لمدة لا تزيد عن سنة لشاغل المكان الذي حاز وصلاً، وبطلانه بالنسبة لمن لم يحز أي وصل، والعقوبات الجزائية المسلطة على المستأجر، وكذلك المدنية، لا تطبق إلا من تاريخ سريان المرسوم التنفيذي 94-69.

هذا ونشير إلى أن مصالح الضرائب تشترط على أطراف علاقة الإيجار أن يكون في شكل رسمي، وترفض تسجيل عقود الإيجار العرفية - وهذا تعسف منهم- ، بحجة أنّ نص المادة 351 من قانون التسجيل، بموجب نص المادة 63 من قانون المالية 91-25، المعدل لنص المادة 351، يوجب ذلك، وهو خطأ بيّن، وتؤويل للنص، وتحمله ما لا يحتمل، فقد جاء في هذا النص ما يأتي: "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية، المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر

يكونها، التنازل عن الأسهم والحصص في الشركات، الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات." هذا النص لم يتكلم عن الإيجارات المدنية بتاتا، بل ذكر الإيجارات التجارية، وحتى ولو أردنا إدخال الإيجارات المدنية الواقعة على عقارات، كإيجار المباني والأراضي، فإن ذلك لا يستقيم مع ما ورد في النص، إذ النص يتكلم عن العقود المتضمنة الأموال العقارية والحقوق العقارية، في حين أن الإيجار يتضمن حقا شخصيا لا عينيا.

✓ نص المقتن الجزائري في المادة 469 مكرر من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للأمر 58-75 المتضمن التقنين المدني على أن : " ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا." بهذا النص في عبارته ودلالته نرى التحول الجذري في توجه المقتن الجزائري، حيث أضاف إلى أركان عقد الإيجار بعد التراضي والمحل والسبب، ركنا رابعا وهو الشكلية، فأوجب أن يكون عقد الإيجار مكتوبا وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا، فلا يعتد به بين الطرفين، كما لا يحتج به بالنسبة إلى الغير. وهذا يعني وجوب الاتفاق على كل عناصر الإيجار وفي مقدمتها مدة الإيجار والأجرة كذلك. بيد أن السؤال المطروح هنا هل الإيجار المعقود بعد سريان هذا القانون يجب أن يكون رسميا أم يكفي أن يكون عرفيا؟ نص المادة 467 مكرر لم يوضح صراحة هذه المسألة، لكنه جاء بقرائن تدل على أن مسلك المقتن الجزائري هو الاكتفاء بالكتابة العرفية. القرينة الأولى : أنه ذكر عبارة "ينعقد كتابة"، والكتابة كما هو معلوم قد تكون عرفية كما قد تكون رسمية، فلم يذكر عبارة "رسمية"، مما نرجح معه كفاية الكتابة العرفية لعقد الإيجار.

يكون عقد الإيجار مسجلا لدى المصالح المؤهلة طبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 94-69، والغرض من ذلك هو تحصيل الضرائب، ومن ثمة فالبطلان الذي تكلم عنه في نص المادة 467 مكرر لتخلف ثبوت التاريخ لا يمكن بأي حال أن يكون وقت إبرام العقد كتابة بل يتراخى إلى ما بعد تحرير العقد.

تسري القواعد العامة في نظرية العقد على عيوب التراضي على عقد الإيجار، ومعروف أن 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 الكثير من الحالات بالنسبة للمؤجر. وتطبيقا لذلك يحق للمؤجر أن يطلب إبطال العقد للغلط إذا أجر مسكنا في منزل مخصص لسكن العائلات إلى شخص معتقداً أنه متزوج فتبين أنه أعزب، ويكون للمؤجر طلب الإبطال متى توافرت شروط الإبطال للغلط.

1. الأهلية في الإيجار والاستئجار

يخضع الإيجار للقواعد العامة في الأهلية إذ يشترط في انعقاده واكتماله أهلية طرفي العقد وذلك بإتمام 19 سنة كاملة في القانون الجزائري. فإذا كان أحد الطرفين عديم التمييز أي أقل من 13 سنة أو من في حكمه كالمعتوه والمجنون كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً. وأما إذا كان أحد الطرفين مميزاً وهو من أكمل 13 سنة كاملة أو من كان في حكمه كالسفيه وذا الغفلة فإن العقد يكون موقوفاً على إيجازه الولي أو الوصي في الحدود التي يجوز فيها لهما التصرف أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهليته وذلك لأن الإيجار بين التصرفات الدائرة بين النفع والضرر. ولكن هل يجوز للولي أو الوصي إيجار شيء مملوك لعديم الأهلية أو ناقصها أو للمحجور عليه؟

يجب أن نشير إلى أنه إذا كانت أعماله من أعمال الإدارة وهذا هو الوضع العام، فيجوز له ذلك بشرط أن لا تتجاوز مدة الإيجار 3 سنوات (م. 468 ق.م). إلا أن هذه القاعدة يمكن أن لا تطبق وبالتالي يجوز تجاوز المدة إذا كان النص القانوني ينص على خلاف ذلك.

• الأشخاص الذين يحق لهم الإيجار

إن نفاذ عقد الإيجار يستلزم أن يكون المؤجر مالكا حق التصرف فيما يؤجره طبقاً لعناصر الملكية ويجوز للمستأجر بعد الحصول على الإذن الكتابي أن يؤجر العين المؤجرة باطنياً، وهذا ما أكدته المادة 505 ق.م. وكذلك من الأشخاص الذين لديهم أعمال أو سلطة أعمال الإدارة يجوز لهم إيجار الأشياء لمدة لا تتجاوز 3 سنوات مثل الوكيل بوكالة بلفظ عام وليست خاصة وكذلك يجوز للدائن المرتهن رهن حيازي أن يؤجر الشيء المرهون وذلك بإذن من المدين الراهن وما تحصل عليه من ثمار بحسب من أصل الدين والنفقات المحفوظة على الشيء المرهون، وكذلك في الحراسة القضائية وعندما تختاره المحكمة للمحافظة على مال موضوع النزاع وإدارته، يجوز لهذا الحارس بإذن من المحكمة إبرام عقد الإيجار حيث لا يجوز أن يكون الإيجار أكثر من 3 سنوات كأصل عام.

وأخيراً فإنه أيضاً للوكيل التصرف القضائي أو وكيل التفليسة له حق في إدارة أموال التاجر المفلس ويجوز له إبرام عقد إيجار لمدة لا تتجاوز 3 سنوات، وذلك بإذن من القاضي التجاري المنتدب باعتبار أن وكيل التفليسة نائباً عن المدين المفلس وعن جماعة الدائنين.

2. المحل.

يقصد به في عقد الإيجار العملية القانونية المراد تحقيقها منه، وتتجسد هذه العملية في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل بدل الإيجار أو الأجرة، إذ يقوم على عنصرين هما: المنفعة والأجرة، ويضاف لهما عنصر ثالث والمتمثل في الشرط الزمني للانتفاع أو المدة التي يقاس بها مقدار المنفعة والأجرة باعتبار أن عقد الإيجار من عقود المدة.

أ. المنفعة.

موضوع عقد الإيجار هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها لأن محل عقد الإيجار هو الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على ذات العين، ويجوز أن يرد الإيجار على الحقوق المعنوية ما دامت قابلة

للانتفاع بها، وأن هذا الحق قابل للتنازل عنه وعليه، ولا مانع من ورود الإيجار على الحقوق الفكرية والصناعية والتجارية كحق المؤلف وحق المخترع وحق العلامة التجارية والحقوق المجاورة كحق المؤلف ويستفاد هذا الحكم من نص م.467 المعدلة من القانون المدني التي تنص صراحة على أن موضوع الإيجار هو الانتفاع بشيء.

• شروط المنفعة

يشترط في المحل وفقا للقواعد العامة أن يكون موجودا أو قابلا للوجود أو يكون معينا أو قابلا للتعيين وأن يكون قابلا للتعامل فيه:

- يجب أن تكون المنفعة ممكنة

بالرجوع إلى نص م.467 ق.م المعدلة التي تقضي أن الإيجار عقد يمكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع وكذلك يشترط لانقضاء الإيجار وصحته أن تكون المنفعة وقت إبرام العقد ممكنة وعليه إذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد ولكن قبل التسليم فإن العقد صحيح ولكن يفسخ بتعذر شرط المنفعة، وكذلك ينطبق نفس الحكم إذا حصل الهلاك أثناء انقضاء المستأجر بالشيء أي خلال مدة الإيجار (م.461 ق.م). غير أنه يجوز أن يرد الإيجار على منفعة ممكنة في المستقبل كما لو قام شخص بإيجار منزل قبل بناءه على أن يبدأ سريان العقد ابتداء من إتمام البناء.

- يجب أن تكون المنفعة معلومة علما كافيا

ويعد هذا الشرط تطبيقا للقواعد العامة المتعلقة بشرط تعيين المحل، بحيث يجب أن توصف العين المؤجرة وصفا كافيا وبالنسبة للإيجارات المتعلقة بالأماكن استوجب المشرع الجزائري أن يتم معاينة الأماكن وجاها (وجها لوجه) بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار (م.2/476 ق.م). إلا أن هذه الفكرة لا تتعلق بالنظام العام حيث أنه إذا تخلف محضر المعاينة أو بيان وصفي، ويتم تسليم العين المؤجرة للمستأجر يفترض أنه تسلمها بعلمه بها ما لم يثبت حكم ذلك (الفقرة الأخيرة من المادة 476 المعدلة في 2007).

- يجب أن ترد المنفعة على شيء استعمالي

بمعنى أن الأشياء الاستهلاكية لا تصلح أن تكون محل عقد الإيجار كالمواد الغذائية أو المواد الأولية وبالتالي يجب أن يكون المحل صالحا للاستعمال من عقارات ومنقولات، ولقد أكد المشرع الجزائري في م.1/476 المعدلة تقضي أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها.

- يجب أن ترد المنفعة على شيء جائز التعامل به

بمفهوم المخالفة لا يجوز أن تكون المنفعة التي تخرج عن دائرة التعامل سواء بطبيعتها كالأشياء المشاعة بين الناس كالهواء والشمس، وكذلك الأموال المسروقة وكذلك الأموال العامة للدولة التي لا يجوز التعامل بها مثل الطرقات والجسور.

ب- عنصر الأجرة أو بدل الإيجار

الأجرة أو بدل الإيجار هو المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة. وتقضي م. 1/467 ق.م. أن بدل الإيجار قد يكون نقداً أو بتقديم أي عمل آخر، كأن يؤجر شخص أرض مقابل بدل الإيجار في نسبة معينة من المحصول ويجب أن تكون الأجرة حقيقية وجدية بحيث لا تكون مقدارا تافها يقترب من العدم. ويشترط أن تكون الأجرة معلومة وهذا ما قضت به م. 2/467 وبمعنى أن تكون الأجرة متفق عليها بين الطرفين ومعلومة في العقد، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر النوع المقدار وإذا كان بدل الإيجار تقديم عمل يجب تقويمه وتقديره في العقد.

2- المدة.

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار لأنه من العقود الزمنية التي تتخذ فيه التزامات وحقوق الطرفين تبعاً لمدة العقد، ولهذا فقد نصت م. 467 المعدلة أنه يجب أن تحدد مدة الإيجار أي يجب أن تكون مدة معلومة وبالتالي استبعد المشرع العقود غير المحددة والعقود الأبدية إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر لم يحددها المشرع الجزائي في التعديل الجديد الحد الأقصى للمدة إلا أنه يستفاد من نص المادة أنه لا يجوز أن يبرم عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر وإذا كان الشيء المأجور ملكاً لخاص، فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على 3 سنوات إذا قام بالإيجار وليه أو وصيه.

أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تسري من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ إبرام العقد، وكذلك يجوز اشتراط بدأ الإيجار مستقبلاً، وللعلم أن القانون الجديد قد ألغى نظام التجديد الضمني لعقد الإيجار الذي كان يجيز أنه عند انتهاء المدة ولم يقم المؤجر بإجراء التنبيه بالإخلاء ضمن المدة القانونية، فإن العقد يتجدد ضمناً ولمدة غير محدودة وأقر المشرع الجزائي حكماً جديداً سهلاً من الناحية القانونية حيث بمجرد انتهاء مدة الإيجار ينتهي عقد الإيجار دون الحاجة إلى إجراء التنبيه بالإخلاء. (م. 1/469 مكرر 1 ق.م.).

غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء المدة لأسباب جدية ومؤكد كارتفاع تكاليف الإيجار أو ظروف تتعلق بانتقاله إلى مكان آخر. ففي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعاراً بإنهاء عقد الإيجار مدة شهرين قبل انتهاء عقد الإيجار.

وقد يحدث أن يتوفى المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار، ففي هذه الحالة لا ينتهي عقد الإيجار بل يستمر العقد إلى حين انتهاء المدة المتفق عليها، ومع ذلك يجوز للخلف العام الذين كانوا يعيشون مع سلفهم مدة 6 أشهر إنهاء العقد إذا أصبح مثقلاً عليهم من حيث التكاليف.

إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام حيث يجوز للمؤجر أن يتفق مع المستأجر أثناء انعقاد العقد أنه في حالة وفاته ينتهي العقد ولو قبل انتهاء المدة (م. 2/469 مكرر ق.م.) ويجب ممارسة حق انتهاء الإيجار خلال 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر. (الفقرة الأخيرة من م. 469 مكرر ق.م.).

3- الكتابة

إذا كان عقد الإيجار في القانون القديم لم تشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة ببعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية مثلا ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك إيجار الأراضي الفلاحية وكذلك الإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري، ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابة من أجل إثباته.

وبالرجوع إلى نص م. 467 مكرر في ظل تعديل 2007 فإنه يشترط الكتابة في عقد الإيجار تحت طائلة البطلان، وعليه فإن كتابة عقد الإيجار تعتبر شرط لانعقاده صحيحا، إضافة إلى الشروط التي ذكرناها سابقا.

غير أن المشرع لم يبين طبيعة الكتابة إذا كانت رسمية أو غيرها، وعليه يجب الرجوع للقواعد العامة التي تبين أحكام الكتابة لإثبات الالتزام وليس لانعقاده، ويستخلص أن الكتابة تكون رسمية **كقاعدة عامة** ومفادها أن العقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة في حدود سلطاته (م. 324 ق.م.) ويجب أن توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الانقضاء ويؤشر الضابط العمومي (الموثق) على ذلك في آخر العقد (م. 2/324 مكرر ق.م.)، ويعتبر العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره.

بالرجوع إلى نص م. 467 مكرر لم تبين طبيعة الكتابة ولما كان في قواعد الإثبات الكتابة في القواعد العامة تقتضي بحجية العقد ضد الغير، إذا كان تاريخه ثابت، وثبوت التاريخ يكون إما يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص.

إن الكتابة العرفية يعتد بها في مواجهة الغير (م. 328 ق.م.) أو مواجهة الكتابة فيما بين المتعاقدين يشترط ألا ينكر أحدهم ما هو منسوب إليه، ويستخلص أن الكتابة تكون في الأصل رسمية ويجوز قبول الكتابة العرفية بشرط عدم مخالفتها للقواعد العامة.

وأخيرا فإثبات عقد الإيجار بالوصلات والقرائن التي كانت المحاكم تعتمد عليها في الإيجارات الشفهية أصبحت لا يعتد بها في ظل القانون الجديد، لأن الوصلات سيقنصر دورها في إثبات المخالصة في بدل الإيجار، وللاشارة أن شرط الكتابة في عقود الإيجار لا يسري إلا بالنسبة للتصرفات التي انعقدت بعد صدور القانون الجديد.

- **المشرع أوجب ضرورة إفراغ عقد الإيجار في سند مكتوب، كما يجب تسجيله على مستوى مفتشية التسجيل بالمصالح المالية حتى يكون العقد صحيحا وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حتى يكون حجة على الغير، ويحرر العقد في أربعة نسخ تسلم نسخة واحدة منه للمستأجر، ويتحمل هذا الأخير حقوق الطابع والتسجيل.**

وقد صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 147-76 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 وطبقا لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم رقم 94-69 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وهذا ما أكدته القرار جاء فيه: " ... حيث أن على من يدعي الإيجار أن يثبت، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأملاك الدولة سابقا أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملا بالمادة 02 من المرسوم 147-76 المؤرخ في 1976/10/23، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها. "...

▪ **ولقد وضع المشرع نموذجا للعقد طبقا للمرسوم التنفيذي 94-69 أوضح فيه هوية أطراف العقد، وتحديد محل العقد، والأعباء التي يتحملها الطرفين، والضمانات الواجب تقديمها، ثم تطرق في المادتين السادسة والسابعة منه إلى تحديد التزامات الطرفين وتطرق في المادتين العاشرة والحادية عشر إلى حالات انفصام العلاقة بين الطرفين ونص أخيرا على وجوب إخضاع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة، مع ضرورة توقيع العقد من طرف كل من المصلحة المؤجرة والمستأجر.**

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار المبرم وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم 147-76 هو عقد مكتوب ورسمي باعتبار أن ديوان الترقية كان ذو طابع إداري وبتغيير طبيعته القانونية بموجب المرسوم 147-91 أصبح ذو طابع صناعي وتجاري وبالتالي فالعقد الذي يبرمه ديوان الترقية لا يمكن إضفاء صفة الرسمية عليه فهو عقد عرفي خاضع لنموذج معين، ثم جاء المرسوم التنفيذي 94-69 المذكور أعلاه واشترط في المادة 11 منه على وجوب إخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة لذلك.

فإثبات عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147-76 والمرسوم التنفيذي 97-35 المذكوران أعلاه ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر استصدار حكم بطرده.

❖ نفاذ عقد الإيجار

• شروط نفاذ العقد في حق الغير

قد يحصل تزام بين الحقين حق المستأجر وحق المتصرف إليه، فمثلا لو قام شخص بتأجير ملكه ثم قام ببيعه لآخر أو هبة أو قايض عليه أو رتب عليه رهنا حيازيا، فهل يسري عقد الإيجار في حق هذا الشخص سواء كان المشتري أو الموهوب له أو طرف المقايضة أو الدائن المرتهن والاحتجاج عليه.

لقد أجابت المادة 469 مكرر 3 ق.م. على هذا التساؤل: بحيث تقضي أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إراديا أو جبرا (البيع بالمزاد العلني - البيع رضائي) يكون الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية، وعليه نستنتج أن صاحب الحق الأسبق (المستأجر) بتاريخ نشوءه هو الذي يتقدم على صاحب الحق الموالي (المتصرف إليه)، وبالتالي يسري عقد الإيجار في حق هذا الغير بمعنى أن المتصرف إليه لا يستطيع مثلا إيجار مسكن أي يطلب المستأجر إخلاءه إلى حين انتهاء مدة الإيجار وبالمقابل يتحصل المتصرف إليه على بدل الإيجار أي أن المتصرف إليه يحل محل المؤجر.

وبما أن عقد الإيجار أصبح من العقود الشكلية في القانون الجزائري بمعنى أن المشرع ألزم إفراغه كتابة فإذا كانت الكتابة رسمية وخاصة التوثيقية لا يطرح أي إشكال لأن العقود الرسمية تكون ثابتة التاريخ لأنها صادرة من الضابط العمومي.

ولكن إذا كان العقد عرفيا فإنه لا يكون للسند حجية على الغير من تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت وسابق على ثبوت حق الغير وذلك من منع حصول تواطؤ ضد الغير من خلال تقديم تاريخ الإيجار لجعله سابقا على تاريخ نشوء حق الغير.

• الأثر القانوني لنفاذ عقد الإيجار من عدمه

من أهم أثر انتقال حقوق المؤجر والتزاماته إلى المالك الجديد هو أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة له (المتصرف إليه)، وليس للمالك السابق، وقد قضت م.469 مكرر 4 أنه لا يجوز للمستأجر أن يحتج على من انتقلت إليه الملكية، بما دفعه مقدما أو معجلا من بدل الإيجار إذا أثبت هذا الأخير (المتصرف إليه) على المالك الجديد أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع (دفع بدل الإيجار) بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم ذلك، بمعنى أن المستأجر لا يجوز له الاحتجاج بما دفع مسبقا إذا كان يعلم بانتقال الملكية، وبالتالي فهو ملزم بدفع بدل الإيجار إلى المتصرف إليه (المالك الجديد) وفي حالة عدم إثبات ذلك فلا يكون لمن انتقلت إليه الملكية إلا بالرجوع على المؤجر السابق بدعوى الإثراء بلا سبب، ويتضح من هذا أن المشرع افترض عدم علم المستأجر بانتقال الملكية إلى الغير وألزم من انتقلت إليه الملكية أن يثبت علم المستأجر بذلك والعلم واقعة مادية يجوز إثباتها بكل طرق الإثبات بما في ذلك القرائن.

وإذا عجز المالك الجديد عن إثبات علم المستأجر بانتقال الملكية فان وفاء هذا الأخير للمالك السابق يكون مبرئا لذمته. وأما الأثر القانوني في حالة عدم نفاذ عقد الإيجار في حق الغير وفي حق المتصرف إليه إخراج المستأجر من المؤجرة مثلا كأن يكون عقد الإيجار لاحقا أو معاصرا لعقد البيع.

ويرى الفقه أن عقد الإيجار لا يكون نافذا في حق الغير إذا كان العقد غير ثابت التاريخ إضافة إلى أن يكون المتصرف إليه حسن النية أي أنه لا يعلم بوجود إيجار وقت البيع وأما إذا كان عالما بوجود عقد الإيجار فإنه يكون سيء النية ولا يجوز له أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار وهي مسألة موضوعية ترجع للقاضي.

ثانيا: آثار عقد الإيجار

يقصد بأحكام عقد الإيجار، آثاره، وهي مجموعة الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، وعليه سنتطرق إلى التزامات المؤجر ثم التزامات المستأجر وأخيرا طبيعة الحق للمستأجر والتصرف فيه (التأجير من الباطن).

1-التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بعدة التزامات هي الالتزام بتسليم العين المؤجرة والالتزام بصيانة العين المؤجرة والالتزام بضمان عدم التعرض للمستأجر، والالتزام بضمان العيوب الخفية، وكل هذه الالتزامات تؤدي إلى تمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة.

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وان كان أفضل إلا إذا وافق المستأجر عليها ويلتزم كذلك المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة بمعنى مستلزماتها. يلتزم المؤجر بالصيانة: على أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والترميمات الضرورية إما أن تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو ضرورية للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد. الالتزام المؤجر بالضمان والالتزام بضمان التعرض الشخصي، الالتزام بضمان تعرض الغير المبني على سبب قانوني وضمان العيوب الخفية التي تكون في العين المؤجرة.

أ- الالتزام بتسليم العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وان كان أفضل إلا إذا وافق المستأجر عليها ويلتزم كذلك المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة بمعنى مستلزماتها وهي كل ما يتبعها بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة طبقاً لما تقتضي به طبيعة الأشياء والعدة وقصد المتعاقدين ويتم تحديد هذه الملحقات في الاتفاق بين المتعاقدين مثلاً إذا كانت أرض زراعية موضوع عقد الإيجار فان من ملحقاتها مصاريف المياه وحقوق الارتفاق، أما إذا كان موضوع الإيجار سكن في عمارة فيجب على المؤجر أن يسلم الملحقات وهي الأجزاء المعدة للاستعمال السكني من باب رئيسي والسطح والسلم.

وقد أُلزمت م. 476 ق.م. المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعدة لها تبعاً لاتفاق الطرفين. واشترط المشرع أن معاينة الأماكن تخضع لإجراء وجاهياً بمعنى حضور الطرفين المؤجر والمستأجر يفرغ في محضر أو بيان وصفي يفترض أن يمضي عليه الطرفين بحيث يلحق هذا المحضر بعقد الإيجار.

وإذا تسلم العين المؤجرة دون هذا الإجراء فان الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة سلفاً تفترض أن المؤجر سيسلم العين المؤجرة في حالة حسنة. إلا أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها. وتقتضي م. 477 ق.م. أنه في حالة تسليم العين المؤجرة من قبل المؤجر في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال ومختلفة عن الغرض المقصود من الشيء المؤجر حسب اتفاق أطراف العقد أو يختلف عن طبيعة الشيء فانه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار (وذلك حسب السلطة التقديرية للقاضي)، وبقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر، فهي مسألة موضوعية للقاضي الناظر في النزاع المطروح أمامه حول عدم التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال.

وتنص المادة 478 على انه يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من احكام، خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر.

❖ كيفية التسليم وزمانه ومكانه ونفقاته

لقد أحال المشرع الالتزام بالتسليم بعقد الإيجار إلى أحكام الالتزام بتسليم المبيع. (م. 478 ق.م.). وعليه فإن التسليم إما أن يكون حقيقيا وذلك بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون عائق مثل تسليم مفاتيح المنزل للمستأجر أو إخلاؤه للمستأجر السابق ومقولاته (تسليم حقيقي). وقد يكون التسليم حكما إذ يكفي أن يكون بتصرف قانوني كأن يبقى المستأجر حائزا للعين المؤجرة ولكن بصفة أخرى كمستأجر من الباطن أو المستأجر الفرعي، أو يكون مستعيرا للشيء مثلا، لو اشترطنا أن هناك عقد إيجار ما بين مؤجر (أ) ومستأجر (ب) وقام هذا الأخير بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) هناك عقدين إيجار، وانتهى عقد الإيجار ل (ب) وقام المؤجر الأصلي بتأجير العين المؤجرة إلى (ج) فنقول إنه قد تسلّم له العين المؤجرة تسليما حكما لأنه كان موجود بها من قبل بصفته مستأجر فرعي.

ويفهم من م. 476 في فقرتها الأخيرة أن التسليم يتم بحصول المستأجر على محضر جرد أو بيان وصفي، ويعتبر التسليم قد تم بتوقيع المستأجر على محضر الاستلام، وفي حالة امتناع أحد الأطراف عن هذا الإجراء يلجأ طرف آخر إلى القاضي ليصدر أمرا بتعيين خبير يتم محضر الجرد أو الوصفي أمامه وأما عن نفقات عمل المحضر فإنه يكون على عاتق المؤجر لأن التسليم هو التزام في ذمته أو على عاتقه.

وأما عن زمن التسليم فإنه طبقا للقواعد العامة يخضع إلى اتفاق المتعاقدين، فإذا تخلف الاتفاق فيرجع إلى العرف ويجري العرف على أن يكون وقت التسليم للسكنات في أول الشهر التالي لتوقيع العقد.

أما بالنسبة لتسليم الأراضي الزراعية فيكون في أول السنة الزراعية التي تبدأ عادة في بداية سبتمبر من كل سنة، فإذا تخلف الاتفاق أو العرف فإن التسليم يكون واجبا بعد انعقاد العقد مباشرة، وإذا تأخر تسليم العين المؤجرة لا يلتزم المستأجر بدفعه بدل الإيجار عن مدة التأخير، لأن بدل الإيجار تقابل المنفعة.

ويجوز للمؤجر الامتناع عن التسليم إذا كانت الأجرة واجبة الدفع مقدما أو معجلا (تسبيق) ولم يتم المستأجر بدفعها، ويعتبر امتناع المؤجر عن التسليم تطبيقا للقواعد العامة في حبس الشيء وكذلك الدفع بعدم التنفيذ.

وأما عن مكان التسليم فالأصل في تحديده يعود إلى اتفاق المتعاقدين، وإذا تخلف الاتفاق فإن كان الشيء معينا بالذات فإن تسليمه يكون في مكان وجود موطن إبرام العقد، فمثلا إذا كانت العين المؤجرة عقارا فيخضع التسليم إلى مكان وجوده، وأما إذا كان منقولاً فيفترض وجوده في موطن مالكة وهو المؤجر أو في موطنه الخاص وهو مكان وجود مركز أعماله إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال.

وأما عن نفقات التسليم، تكون على المدين ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك والمدين في عقد الإيجار هو المؤجر وهو المدين بالتسليم، ومن هذه النفقات إرسال مفاتيح السكن أو نفقات إزالة العوائق بالعين المؤجرة، ومنع التعرض كرفع دعوى إخلاء المستأجر السابق للعين المؤجرة، ولكن نفقات التسليم

وهي غير نفقات التسليم لا يتحملها المؤجر بل المستأجر مثل نفقات انتقال المستأجر إلى مكان التسليم لأن التسلم واجب على المستأجر.

ب- التزام المؤجر بالصيانة

تقضي م. 1/479 ق.م. على أن المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والترميمات الضرورية إما أن تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو ضرورية للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد ويلحق بها التكاليف المقررة على العين المؤجرة، مثل الرسوم والضرائب التي لا يلتزم المؤجر بالترميمات التأجيرية التي هي خاصة بالمستأجر ويقصد بالترميمات البسيطة هي التي لا تلازم الانتفاع فيكون من العدل أن يتحملها المستأجر مثل إصلاح النوافذ والأبواب والأفقال... الخ.

وفي حالة وقوع نزاع بين طرفين حول الترميمات فان قاضي الموضوع هو الذي يحدد ما إذا كان الإصلاح غير بسيط فيدخل في الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر أو إصلاح بسيط فيدخل في الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر.

ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من مباشرة الترميمات الضرورية كتصدع الجدران وتنظيف الآبار أو تفريغ قنوات صرف المياه... كذلك فتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة بالعين المؤجرة (الفقرة الأخيرة من م. 479 ق.م.)، إذ هذه ليست من الترميمات وإنما مصاريف ملحقة بها لأن المشرع أدخل هذا الحكم في المادة التي تنطرق إلى التزام المؤجر بالترميمات الضرورية (م. 479 ق.م.)، غير أنه في حالة الضرورة والاستعجال يجوز للمستأجر أن يقوم بالترميمات الضرورية على حساب المؤجر (الفقرة الأخيرة من م. 480 ق.م.).

❖ الجزاء المقرر لالتزام بالصيانة

تنص المادة 480: "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة، وبعد اعذاره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، دون الإخلال بحقه في التعويض، إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر ان يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها."

بالرجوع إلى نص م. 480 ق.م. فان الجزاء المقرر لالتزام المؤجر بالصيانة هو التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة، بحيث يجبر المؤجر على القيام بالترميم للعين المؤجرة، وأما عن كيفية الوصول إلى التنفيذ العيني فالحكم في الإيجار لا يختلف عن الحكم المقرر في القواعد العامة بشأن الالتزام بالعمل، فإذا لم يقرر المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن (المستأجر) أن يطلب ترخيصاً من القضاء بتنفيذ الالتزام على نفقة المدين (المؤجر) إذا كان هذا التنفيذ ممكناً، وأما في حالة الاستعجال فيجوز للمستأجر أن ينفذ الالتزام على نفقة المدين دون ترخيص من القضاء.

وأما إذا كان التنفيذ العيني غير ممكنا أو كان ممكنا ولم يطلبه المستأجر، فإن من حق المستأجر طلب الحكم له بالتعويض بسبب الضرر الذي يصيبه من نقص الانتفاع في العين المؤجرة، والصورة المثالية للتعويض هي إنقاص بدل الإيجار بقدر ما طرأ من نقص في المنفعة، ولكن يجوز إضافة إلى إنقاص بدل الإيجار الحكم بتعويضات أخرى عما أصاب المستأجر من ضرر إذا كان المؤجر هو المتسبب بهذا الضرر، وبالمقابل إذا كان خطأ نقص الانتفاع راجع إلى المستأجر فإن للمؤجر أن يرجع إلى المستأجر وأما إذا كان النقص راجع إلى سبب أجنبي فإن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة دون تعويضه عن الأضرار وله أن يطلب فسخ عقد الإيجار وهذه المسألة تقديرية للقاضي في الاستجابة لهذا الطلب.

وتشترط م.480 أنه يجب على المستأجر قبل رفع الأمر بإنقاص بدل الإيجار أو طلب الفسخ أن يقوم بإعذار المؤجر بمحرر غير قضائي كما ينذر به ضرورة إجراء الترميمات التي طرأت على العين المؤجرة.

اذ تنص هاته المادة بالقول: " في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد اعذاره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد او إنقاص بدل الايجار، دون الاخلال بحقه في التعويض، وإذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر ان يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها".

وتنص المادة 481 على انه إذا هلكت العين المؤجرة اثناء مدة الايجار **هلاكا كلياً** يفسخ الايجار بحكم القانون، وإذا كان هلاك العين المؤجرة **جزئياً**، او إذا أصبحت في حالة لا تصلح للاستعمال الذي اعدت من اجله، او نقص هذا الاستعمال نقصاً معتبراً ولم يكن ذلك بفعل المستأجر، يجوز لهذا الأخير، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها ان يطلب حسب الحالة اما إنقاص بدل الايجار او فسخ الايجار.

وتنص المادة 482 على انه لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة الضرورية لحفظ العين المؤجرة، غير انه إذا ترتب على اجراء هذه الترميمات اخلال كلي او جزئي في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر حسب الحالة طلب فسخ العقد او إنقاص بدل الايجار، وإذا بقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له حق طلب الفسخ.

ج-التزام المؤجر بضمان التعرض

تنص المادة 483 على انه يجب على المؤجر ان يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له ان يحدث بها او بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه او من تابعيه بل يمتد الى كل ضرر او تعرض قانوني صادر عن مستأجر اخر او أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

ويمتد الضمان إلى كل تعرض أو إضرار بحقوق المستأجر سواء بني على أمر مادي أو سبب قانوني يصدر عن المؤجر أو الغير، فالتعرض قد يقوم على أعمال مادية بحتة، وقد يأتي من أعمال قانونية، ويشترط في كلاهما أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

وتكمن شروط قيام الضمان بمنع التعرض في عدة أمور: أولها: صدور التعرض للمستأجر، وثانيها: أن يكون التعرض صادراً أثناء سريان عقد الإيجار، وثالثها: أن يحول التعرض دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وأخيراً: ألا يستند المؤجر في تلك الأعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت، ويضاف إليها حال كون التعرض من الغير شرط آخر وهو أن يدعى الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر.

تتعدد وتتنوع صور التعرض فمن صور التعرض الشخصي الدخول في العين المؤجرة واستعمالها ومنع المستأجر من الانتفاع بها، وكذلك رفع دعاوى كيدية بالطرده أو فسخ عقد الإيجار دون سند من الواقع والقانون، على سبيل المثال رفع دعوى فسخ لعدم سداد الأجرة، في الوقت الذي سدد فيه المستأجر الأجرة المستحقة حتى آخر شهر بموجب إيصالات محررة من المؤجر؛ ويمكن هنا كذلك المطالبة بالتعويض لإساءة استخدام حق التقاضي ويمكن بدلاً من رفع دعوى منع تعرض مستقلة أن يقدم كطالب عارض في الدعوى الكيدية، وقد يكون التعرض صادراً للمستأجر من الغير بفعل مادي وفي هذه الحالة نفرق بين حالتين: الحالة الأولى: أن يستند التعرض لحق يدعيه الغير وهنا يجب أن يضمن المؤجر هذا التعرض، والحالة الثانية: ألا يستند التعرض لأي حق وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر مواجهته بجميع دعاوى الحيازة دون إخطار المؤجر، وكذلك لا يضمن المؤجر مثل هذا التعرض.

يمكن للمستأجر في جميع الحالات أن يرجع على المتعرض بالتعويض، وتختلف حالات المسؤولية في هذا الشأن، فحال كون التعرض من المؤجر يمكن للمستأجر أن يطالبه بالتعويض عملاً بأحكام العقد، حيث إن التعرض ذاته هو صورة من صور الإخلال بالعقد، فإذا سببت ضرراً وتوافرت بينهما علاقة السببية يستحق المستأجر تعويضاً عن هذا التعرض، وحال كون التعرض من الغير يمكن للمستأجر أن يرجع بقواعد المسؤولية التقصيرية لتعويضه عن هذا التعرض، فالخطأ هنا لا يقوم على عقد بل على مجرد فعل غير مشروع حقق ضرراً وتوافرت بينهما علاقة السببية، بما يوجب تعويض المستأجر.

ويكون التعويض عن فقدان المستأجر حقه المشروع والطبيعي في الانتفاع بالعين المؤجرة، كذلك عما فات من كسب وما لحق من خسارة، ففكرة ضمان منع التعرض تقوم بالكلية على أساس ضمان تنفيذ العقد والتعامل بحسن نية، فهي من الأفكار التي تؤثر في وجود العقد وتنفيذه، وتساعد على حماية المستأجر من أي ضرر يمكن أن يلحق به نتيجة حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة.

يكون على المؤجر التزام بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، يلتزم المؤجر بان يضمن للمستأجر بعدم التعرض الشخصي الصادر عنه التعرض المادي والتعرض القانوني، ولا يجوز المؤجر ان يتعرض

للمستأجر في استيفائه المنفعة مدة الاجارة، ولا ان يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به او يخل بالمنفعة المعقود عليها.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه او من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر، او من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

– إذا دعي أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار، وجب على المستأجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بذلك، وله ان يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الاجراءات الا ضد المؤجر.

– فإذا ترتب على هذا التعرض ان حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الواجب بعقد الايجار له تبعاً للظروف ان يطلب الفسخ او إنقاص الاجرة مع التعويض ان كان له مقتضى.

– إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب، جاز له ان يطلب فسخ العقد او إنقاص الاجرة.

– فإذا قصر في رفع يد الغاصب، وكان ذلك ممكناً له، ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب فلا تسقط عنه الاجرة وله ان يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض.

– يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به، او تنقص من هذا الانتفاع انقاصاً كبيراً، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها.

وهو مسؤول ايضاً عن خلو المأجور من صفات تعهد صراحة بتوافرها، او خلوه من صفات يقتضيها الانتفاع به، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

- لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به او كان يعلم به وقت التعاقد، وكذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان يسهل على المستأجر ان يتحقق وجوده، الا إذا كان على المؤجر خلو المأجور من العيب.

1 – إذا وجد بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد او إنقاص الاجرة.

2 – فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العيب.

التعرض نوعان: تعرض شخصي وتعرض صادر عن الغير.

وقد نص المشرع الجزائري على صورتين للتعرض الصادر من الغير:

- حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة: فالأولوية طبقاً للمادة 485 لمن كان له عقد سابق في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى، وفي حالة ما إذا كان للعقود نفس التاريخ كانت الأولوية لمن حاز المكان أولاً، عندها يتوجب ضمان الاستحقاق للباقيين حسني النية، ولهم حق الرجوع على المؤجر بالتعويض.

- التعرض الصادر من السلطات الإدارية: طبقاً للمادة 486 ومنه يكون للمستأجر حق طلب الفسخ او إنقاص بدل الايجار ولا يمكنه المطالبة بالتعويض الا إذا كان عمل السلطة الإدارية او قرارها بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه (هاته المادة ليست من النظام العام).

د-التزام المؤجر بضمان العيب الخفي

هو العيب المؤثر والخفي وغير المعلوم الذي يظهر في العين المأجورة أو إحدى ملحقاتها، يمنع المستأجر من الانتفاع بها أو ينقصه، ويدخل في العيب الصفات التي يكفل المؤجر للمستأجر توافرها في العين ثم يخل في تنفيذه لالتزامه، فيوجب عليه الضمان حينئذ.

ولا يضمن المؤجر عيباً جرى العرف على التسامح فيه أو عيباً كان المستأجر يعلمه وقت التعاقد أو كان يستطيع التنبيه إليه أثناء فحص العادي للعين، مثل الرطوبة المألوفة التي يمكن إزالتها، أما الرطوبة التي تضر بالصحة وتعتبر عيباً يضمنه المؤجر، وبالتالي كل عيب ينقص من الانتفاع انتقاصاً يسيراً يعتبر غير مؤثراً وغير موجب الضمان من المؤجر.

وتقدير العيب إذا كان خفياً أو ظاهراً يرجع إلى قاضي الموضوع تقديره.

ويشترط في العيب الموجب للضمان؛

- ان يكون العيب مؤثراً بمعنى ينقص من الانتفاع
- يضمن المؤجر العيوب الخفية القديمة قبل تسليم العين المؤجرة وبعدها خلال مدة الايجار
- ان يكون العيب خفياً لم يكشف عند التسليم

وعموماً المؤجر يضمن العيب الذي يخفيه غشاً، ولا يستفيد من شرط اسقاط الضمان، مع انه يمكن الاتفاق على التخفيف او اسقاط الضمان في غير هذه الحالة طبقاً للمادة 490، ويسقط حق المستأجر في رفع دعوى الضمان بمرور 15 سنة تحسب من وقت ظهور العيب الموجب للضمان.

- ان يكون العيب غير معلوم للمستأجر قبل التسليم

وفي حالة وجود العيب يجوز للمستأجر طلب الفسخ او إنقاص بدل الايجار، وله طلب اصلاح العيب على نفقة المؤجر ويجوز طلب التعويض إذا كان المؤجر عالماً بالعيب.

أما الاجراءات التي يتخذها المستأجر في حين وجود عيب يتحقق معه الضمان، أن يطلب اصلاح العيب على نفقة المؤجر إذا كان هذا الاصلاح لا يرهقه أولاً أو أن يقوم المستأجر به على نفقة المؤجر بشرط أن يتناسب الاصلاح مع الأجرة، ثم ثانياً للمستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض، وإذا كان العيب من الجسامة الذي يلزم معه الفسخ، أما إذا لم يصل إلى حد الجسامة للمستأجر طلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع نقص الانتفاع بالعين، ويسري هذا النقص من وقت حصول الإخلال في الانتفاع.

ولابد من التنويه إلى أن الأجرة تعود إلى حالتها إذا قام المؤجر بإصلاح العيب.

وهذا لا يمنع المستأجر من طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب حرمانه من الانتفاع بالمأجور بشرط أن يكون المؤجر عالماً بوجود العيب، ويقع باطلاً كل شرط بين المؤجر والمستأجر بالإعفاء أو الحد من ضمان التعرض.

2-التزامات المستأجر

- الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار: إن رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار هو النتيجة الطبيعية للعلاقة الإيجارية، لذلك يلزم المستأجر برد العين للمؤجر بمجرد انتهاء مدة العقد.
- الالتزام باستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها، وجوب استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له، وعدم التغيير فيها تغييراً يضر بالمؤجر، (المحافظة على العين المؤجرة)
- الالتزام بالوفاء بالأجرة: يقابل هذا الالتزام عدة ضمانات يلتزم المستأجر بدفع الأجر في الميعاد المتفق عليه أو الذي حدده المؤجر.

1- التزام المستأجر بدفع بدل الايجار

تنص المادة 498 على التزام المستأجر بالوفاء ببديل الايجار في المواعيد المتفق عليها، ويكون مكان دفع بدل الايجار في موطن المستأجر باعتباره المدين مالم يوجد اتفاق بخلاف ذلك.

أول ما يلتزم به المستأجر أداء الأجرة المتفق عليها وفي الموعد المتفق عليه بالعقد إذا كان الاتفاق كتابة، أما إذا كان الاتفاق على موعد العقد مشافهة أو لم يتفقا على موعد محدد، وجب عليه الوفاء بالأجرة في أول كل شهر، وفي حال رفض المؤجر استلامها بعد عرضها عليه عرضاً قانونياً، للمستأجر أن يودعها في إدارة التنفيذ خلال 20 يوماً من تاريخ الاستحقاق وعلى المستأجر الاستمرار والالتزام بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها ولو قام نزاع بينه وبين المؤجر حول الأجرة إلى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي أو يحسم باتفاق الطرفين وإلا اعتبر المستأجر متخلفاً عن أداء الأجرة.

أما مكان الوفاء بالأجرة فيكون في موطن المستأجر مالم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، ويقع اثبات الوفاء بالأجرة على المستأجر.

في حال لم يوف المستأجر بالأجرة هنا على المؤجر أما أن يطالب بالتنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد مع احتفاظه بحقه في الأجرة بسبب إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بها، أما التنفيذ العيني فيكون ذلك بإعذار المستأجر ورفع دعوى بالدين الذي عليه أو أن يستصدر المؤجر أمر أداء إذا كانت الأجرة هي كل ما يطالب بها، وبعدها ليس له أن يطالب بفسخ العقد لنفس السبب، وذلك إذا لم يقيم المستأجر بدفع الأجرة خلال 20 يوم من تاريخ استحقاقها دون ضرورة إعداره، كما يحق للمؤجر حبس المنقولات الخاصة بالمستأجر بما يتناسب مع قيمة الأجرة التي لم يوفها.

وطبقاً للمادة 499 فإنه وفي حالة حدوث نزاع حول بدل الايجار، فإن الوفاء بالقسط الأخير منه يعتبر قرينة على الوفاء بالاقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

2- التزام المستأجر بحفظ العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت له

طبقاً للمادة 492 فإنه لا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون ان يحصل على اذن كتابي من المؤجر، وفي حالة عدم الحصول عليه، يلتزم المستأجر بإزالة التغييرات وارجاع العين الى الحالة التي كانت عليها، وتعويض المؤجر عن الضرر إذا اقتضى الحال.

وإذا كانت هذه التغييرات بموجب اذن كتابي وزادت في قيمة العين المؤجرة وجب على المؤجر رد قيمة هذه التحسينات عند نهاية الايجار، مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

وقد اجازت المادة 493 من القانون المدني للمستأجر وضع أجهزة لتوصيل المياه، الكهرباء، الغاز، وأسلاك الهاتف، وما يشبه ذلك الا إذا اثبت المؤجر ان وضع مثل هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

على المستأجر أن يلتزم باستعمال العين استعمالاً الذي أعدت له وصيانتها، وليس له اهمالها أو استعمالها على وجه مخالف لما تم الاتفاق عليه، فإذا نص العقد على استعمال معين للعين امتنع على المستأجر أن يستعملها في غير ذلك وإلا استوجب إخلاءه، أما إذا لم يتفق على وجه الانتفاع بالعين وجب استعمالها وفقاً لما يقضيه العرف، وفي حال مخالفة المستأجر للاتفاق يلزمه المؤجر بالتنفيذ العيني أو فسخ العقد والتعويض.

ولابد من التنويه أن المستأجر له الحق في التغيير في العين فيما لا يسبب ضرراً للمؤجر، وعليه أن يبذل في المحافظة على العين عناية الشخص العادي.

ويعتبر المستأجر مسؤول عن الحريق في العين المأجورة مالم يثبت عكس ذلك، كأن يكون السبب أجنبي لا يد له فيه، أما إذا ثبتت مسؤوليته عليه التعويض.

وفي هذا الالتزام ينبثق عنه التزام مهم ثانوي وهو ضرورة المحافظة على العين المؤجرة اثناء مدة الايجار طبقاً للمادة 172 التي تنص على انه إذا كان المطلوب من المدين ان يحافظ على الشيء او يقوم بإرادته او ان يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، له التزام بذل العناية وهو ما أكدته المادة 495، التي تنص على انه مسؤول عما يلحق العين اثناء انتفاعه بها من فساد او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً.

وعند الاخلال المستأجر بالتزامه وجب عليه التنفيذ العيني بالإصلاح او الفسخ، إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن او كان الاخلال جسيماً مع التعويض عن الضرر، يلتزم المستأجر بإثبات بانه بذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين.

وفي حالة حريق العقارات طبقاً للمادة 496 فإن به مسؤولية المستأجر تكون مفترضة، بمعنى التزامه هنا يكون بتحقيق نتيجة، أي لا تنتفي مسؤوليته الا بإثبات السبب الأجنبي في حدوث الحريق.

وإذا كان العقار مشغولاً من عدة مستأجرين وشب فيه حريق دون ان يعرف المتسبب فيه، فهم مسؤولون جميعاً في مواجهة المؤجر عن الاضرار التي يسببها الحريق، بحيث يسأل كل واحد عن الجزء الذي يشغله العقار وفقاً لقيّمته.

ومن اجل المحافظة على العين أيضاً يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيرية، طبقاً للمادة 494 والتي يعود مصدرها الى استعمال المستأجر او تابعيه للعين المؤجرة وكل ما جرى العرف على ان المستأجر هو من يقوم بها، الا ان التزام المستأجر هذا ليس من النظام العام، اذ يمكن الاتفاق على اعفائه منها، او تقاسم نفقاتها مع المؤجر او حتى التشديد فيها، وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالقيام بالترميمات جاز للمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني، او استئذان القاضي للقيام بها على نفقة المستأجر كما له المطالبة بالفسخ.

3- التزام المستأجر برد العين المأجورة عند انتهاء مدة العقد

طبقاً للمادة 503 يجب على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند نهاية عقد الايجار بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم وبما اشتملت عليه من ملحقات من جون عجز، فاذا اختلف المستأجر والمؤجر عند الرد حول العين، يرجع الى المحضر الوصفي المحرر عند التسليم، فان لم يكن قد تم تحريره يفترض ان المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة، وان كانت القرينة بسيطة يجوز للمستأجر اثبات عكسها.

حيث يجب تسليمها بالحالة التي استلمها وقت بداية الانتفاع بها وقت انتهاء العقد أو وقت الفسخ. ويكون الرد بنفس كيفية التسليم أي قانونياً، بوضع العين تحت تصرف المؤجر مع اعلامه بذلك، او حكماً بتغيير صفة المستأجر الى مالك او مستعير الى غير ذلك، وعند الرد يقوم المستأجر والمؤجر بتحرير محضر وصفي يبين حالة العين ويحصر محتوياتها والا في حالة عدم تحريره يفترض ان المؤجر استرد العين في حالة حسنة، وكان ذلك أيضاً بمثابة قرينة قانونية بسيطة.

في حال امتنع المستأجر عن رد العين أو تأخر، على المؤجر أن يطلب التنفيذ العيني والتعويض عن هذا التأخير بمقدار الضرر الذي أصابه وقد حدد المشرع هذا التعويض بما يعادل ضعف الأجرة ويعود تقدير هذا التعويض لسلطة القاضي التقديرية، أما إذا ردها المستأجر ولكن ناقصة أو تالفة وهالكة فإنه يلتزم بالتعويض على المؤجر بالنفقات اللازمة لإعادة العين لحالتها الأولى والتعويض عن المدة التي يحرم خلالها الانتفاع بالعين واستغلالها، مالم يقدم المستأجر دليل الهلاك يعود لسبب أجنبي.

أما مصروفات رد العين تقع على عاتق المستأجر مالم يقضي اتفاق أو عرف غير ذلك.

❖ الدعاوى التي يرفعها المستأجر

قد يقوم المستأجر برفع دعاوى ضد ديوان الترقية عند إخلال هذا الأخير بالتزاماته والتي من بينها دعوى تسليم العين المؤجرة، دعوى عدم التعرض، دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة، دعوى تسليم وصل دفع بدل الإيجار.

✓ دعوى تسليم العين المؤجرة

نص المشرع على ضرورة تسليم المصلحة المؤجرة للعين المؤجرة في المرسومين التنفيذيين 76-147 و 94-69، لكنه لم يتناول مضمون الالتزام بالتسليم، مما يجعلنا نعود إلى القواعد العامة في القانون المدني لتحديد ذلك، و يكون تسليم العين المؤجرة ؛ بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولي عليها استيلاء مادياً ما دام المؤجر أعلمه بذلك فالغرض من التأجير يكون محدد في عقد الإيجار، على أنه معد للسكن، و يشترط في التسليم أن تكون العين المؤجرة صالحة للسكن و محل الالتزام بالتسليم هو العين المؤجرة وملحقاتها ويتم التسليم بتحرير محضر بذلك، و بالنسبة لمضمون الالتزام بالتسليم فتنص المادة 476 القانون المدني على ما يلي " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين."

هذا بالنسبة للعين المؤجرة، أما ملحقاتها فتحددها يختلف باختلاف الظروف يترك لتقدير قاضي الموضوع يستهدي فيه بما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة، وبالغرض المقصود منها وبطبيعة الأشياء و عرف الجهة وقصد المتعاقدين).

أما عن كيفية تسليم العين المؤجرة، فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 367 من قانون المدني نستخلص منها أن التسليم يكون بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر أو بإخلائه من المستأجر السابق، في حالة وجوده، أما عن وقت تسليم العين المؤجرة فديون الترقية لا يسلم المسكن إلى بعد إبرام عقد الإيجار، و يتم تسليم المسكن بإعطاء مفاتيح السكن للمستأجر، وقد أكدت المادة 16 من المرسوم 76-147 على ضرورة تسليم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكنى وذلك بان تكون الجدران نظيفة و الأبواب و النوافذ و الأقفال محكمة، وإذا سلمت المصلحة المؤجرة الشيء المؤجر في حالة لا يكون فيه صالحاً للانتفاع المعد له أو طراً على هذا الانتفاع نقص كبير لا يمكن التسامح فيه بحسب العرف كانت المصلحة المؤجرة مسؤولة في إجراء الإصلاحات اللازمة، و في حالة إخلال المصلحة المؤجرة بالتزاماتها السابقة يكون للمستأجر الحق في التعويض، وقد يكون ذلك بإنقاص الأجر بما يقابل النقص في مقدار العين المؤجرة و قد يكون التعويض أكثر من ذلك، إذا ما أصاب المستأجر ضرر أكثر بكثير من نسبة النقص، كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا كان النقص جسيماً.

وتسقط دعوى إنقاص الأجرة أو فسخ العقد، بمضي سنة، تبدأ من وقت التسليم الفعلي للعين المؤجرة ومدة سنة هاته هي مدة تقادم وليست مدة سقوط، وإذا امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه فان المستأجر يستطيع أن يطالب بالتنفيذ العيني طالما كان ذلك ممكناً كما له الحق في أن يطالب بالفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان المؤجر هو المتسبب في عدم التنفيذ، أما إذا كان هناك سبب أجنبي فإن المستأجر لا يطالب إلا بالفسخ مع رد ما سبق أن قدمه من أجرة.

✓ دعوى عدم التعرض

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً؛ سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني و كذلك يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، و لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وحتى يتمكن المستأجر من التمتع بالعين المؤجرة، تمتعاً هادئاً، فقد ألزم المشرع المؤجر بضمان التعرض حيث نصت المادة 16 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 76-147 على ما يلي "... يضمن المؤجر للمستأجر، جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير" ونصت المادة 07 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 94-69 على ما يلي "... الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً إرثياً".

نستنتج مما سبق أن المستأجر يقوم برفع هذه الدعوى في حالة التعرض المادي أو القانوني الصادر من طرف المؤجر و حيلولته دون انتفاعه بالعين المؤجرة، حيث كثيراً ما يحدث بفعل سوء تصرف الإدارة؛ أن يستفيد شخصان أو أكثر بنفس السكن التابع لديوان الترقية و التسيير العقاري، في هذه الحالة إذا كانت الاستفادة بالنسبة للجميع مؤسسة على مقرر إداري؛ بقي المؤجر حراً في التعامل مع من يريد بالنسبة للسكن موضوع النزاع أي أنه يتعاقد مع أحد المستفيدين أو مع غيرهم دون أي مانع قانوني أما إذا كان أحدهم أبرم العقد مع المؤجر و الباقون مستفيدين بمقررات إدارية يؤخذ بالعقد دون المقررات الإدارية و في حالة استفادة عدة أشخاص بعقود حول نفس السكن يؤخذ بأقدم عقد ذلك أن وضع اليد الذي تنص عليه المادة 485 من القانون المدني لا يمكن أن يتحقق بالنسبة لمثل هذه المساكن إلا في حالة إبرام العقد.

✓ دعوى القيام بأعمال الترميم والصيانة

إن أعمال الترميم والصيانة قد على سبيل المثال لا على سبيل الحصر و تنقسم أعمال الترميم والصيانة إلى نوعين، أولهما ترميمات ضرورية تؤثر في الانتفاع بالمحل السكني المؤجر، لا في سلامته، مثل تبييض الأسطح أو تنظيف المراحيض و تصريف المياه و تدخل هذه الأعمال ضمن الصيانة العادية، ولذا لا تتطلب إعدار المؤجر للقيام بها، بينما الأفعال الطارئة التي تحدث نتيجة قوة القاهرة فعلى المستأجر أن يخبر بها المؤجر و إذا تأخر بعد اعذاره عن القيام بهذه الترميمات؛ فللمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه و باقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، كما له الحق في طلب إنقاص الأجرة، أو فسخ العقد و لقد صدر قرار عن المحكمة العليا في هذا الشأن جاء فيه "من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها، وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية و لما ثبت في قضية الحال أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هو مالك البناية الموجودة بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، و عليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم للمستأجر عبء الترميمات المذكورة يكونوا قد خالفوا القانون و عرضوا قرارهم للنقض"

وثانيهما ترميمات ضرورية مستعجلة، و هي تلك الترميمات التي تؤثر في سلامة المحل السكني كترميم الأسقف إذ كانت موشكة على الانهيار أو إصلاح الحائط إذ كان مهدداً بالسقوط، و يجب على المؤجر القيام بها، حتى يحافظ على العين المؤجرة من الهلاك و لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها كما يمكن للمستأجر أن يقوم بها دون حاجة إلى ترخيص من القضاء، و عليه عند تأخر المؤجر رغم إعداره عن القيام بالتزاماته المنصوص عنها في المادة 479 من القانون المدني، جاز للمستأجر طبقاً لنص المادة 480 من القانون المدني الحصول على ترخيص من المحكمة لإجراء هذه الترميمات بنفسه ثم يقوم باقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار، مع حقه في

طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه و يجوز للمستأجر دون حاجة لترخيص من القضاء القيام بالترميمات المستعجلة و ينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يقم المؤجر بتنفيذها في الوقت المناسب بعد اعذاره. ولقد ألزم المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري، في حالة استرجاعه للمسكن من أجل القيام بترميمات التعلية أو التحسين وتتطلب الإخلاء المسبق للأمكنة المشغولة طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 76-147 بأن توفر للمستأجر حق شغل منزل آخر صالح للسكن لغاية انتهاء الترميمات، و لا يعتبر شغل المستأجر للسكن الجديد عقد إيجار؛ بل هو رابطة إيجارية قامت بقوة القانون لحين زوال وجودها والتمثل في إنهاء الترميمات والعودة للمسكن القديم، وفيما يخص التكاليف المقررة على المحل السكني فيتحمّلها المؤجر؛ من ضرائب ورسوم مقررة على العين المؤجرة، كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا قدر بالعدد فيكون على المستأجر أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمّله المستأجر، و الالتزام بالقيام بالترميمات الضرورية بنوعها وتسديد التكاليف المقررة على العين المؤجرة ليست من النظام العام، إذ يجوز الاتفاق على خلاف ذلك طبقاً لنص المادة 479 الفقرة الثالثة من القانون المدني.

✓ دعوى تسليم وصل دفع الإيجار

تستحق الأجرة بمجرد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، فيقع عليه التزام بدفع مبلغ مالي شهرياً، و لقد نظم المشرع الأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب نصوص قانونية خاصة، لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، و يعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار المتمثلة في كونه عقد معاوضة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل دفعه مبلغ مالي شهري، و حدد المرسوم التنفيذي 76-147 ميعاد دفع الأجرة في المادة 08 منه " يستحق دفع قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، و تسدد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة"، أما عن طريقة تسديدها فنصت المادة 08 في فقرتها الأخيرة على ما يلي: "... و يقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض."

و قد جاء القرار المؤرخ في 27 يناير 1998 متضمناً المصادقة على نموذج وصل الإيجار الذي يعتبر وسيلة إثبات و وفاء المستأجر للأجرة، و إن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة لوفائه بالإقساط السابقة، حتى يقوم دليل على خلاف ذلك طبقاً لنص المادة 499 من القانون المدني، مع الإشارة إلى أن تحديد مبلغ الإيجار يخضع لنصوص قانونية لا لإرادة ديوان الترقية والتسيير العقاري، وإذا لم تقم هذه الأخيرة بتسليم وصل إيجار للمستأجر جاز له أن يرفع دعوى قضائية ضدها من أجل أن تسلمه ذلك لاستعماله كدليل إثبات دفع بدل الإيجار في حالة مطالبته بذلك.

نموذج وصيغة عقد ايجار تجاري:

أمام الأستاذ الموثق، حي 21.....03 الطابق الأول الموقع أسفله.

حضر

المؤجر/ المولود بتاريخ الثلاثين من شهر جانفي سنة ألف وتسعمائة وثلاثة وثمانون (01/30/.....) حسب شهادة ميلاده رقم المستخرجة من بلدية ولاية بتاريخ 2017/07/26، الساكن حسب تصريحه ب..... (وهران) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية رقم الصادرة عن بلدية ولاية وهران بتاريخ/01/..... وهو من جنسية جزائرية.

من جهة أولى

كامل وسالم أهلية التعاقد والذي صرح بموجب هذا العقد أنه غير محجور عليه وليس في حالة منع قانوني أو قضائي أو إداري من ممارسة حقوقه وأنه أجر إلى :المستأجرة/..... المولودة بتاريخ الحادي عشر من شهر جويلية سنة ألف وتسعمائة (07/11/.....) بتلمسان، حسب شهادة ميلادها رقم 03303 المستخرجة من بلدية ولاية وهران بتاريخ/.../2018، الساكنة (وهران) الحاملة لبطاقة تعريفها الوطنية عدد ف 063280 الصادرة عن دائرة ولاية وهران بتاريخ/...../2016، وهو من جنسية جزائرية. من جهة ثانية

كاملة وسالمة أهلية التعاقد والتي صرحت بموجب هذا العقد أنها غير محجور عليها وليست في حالة منع قانوني أو قضائي أو إداري من ممارسة حقوقها، وصرحت بأنها عاينت العين المؤجرة موضوع هذا العقد المعاينة الكاملة النافية للجهالة ووجدتها صالحة للغرض الذي من أجله أبرم هذا العقد وقبلته على هذا الأساس.

التعيين

محل تجاري كائن بدار سكنية بالطابق الأرضي، ببلدية ولاية وهران،،
تقدر مساحته بمائة متر (100 م²) حسب تصريح الطرفين.

أصل الملكية

تملك المؤجر العقار المشيد عليه المحل المعين أعلاه عن طريق بموجب عقد توثيقي محرر من
طرف الأستاذ موثق بتاريخ 2015/05/10. والمشهر بالمحافظة العقارية
وضع رقم / مجلد رقم -78.

- الصفحة الأولى -**تخصيص الأمكنة**

إن المحل المؤجر أعلاه سيخصص لممارسة نشاط ويبقى المستأجر ملتزما بهذا الاستعمال مدة
العقد وفي حدود الغرض المؤجر من أجله ولا يحق للمستأجر لأي سبب كان أن يغير وجهة استعمال العين
المؤجرة ولو مؤقتا إلا بترخيص صريح ومكتوب من المؤجر.

الشروط والتكاليف

تم هذا الإيجار تحت التكاليف والشروط القانونية والعادية في مثل هذا الشأن وخاصة الآتية التي التزم بها
المستأجر بتنفيذها والامتثال لها على أحسن وجه دون أن يطلب أي تعويض أو نقص في مقابل الإيجار
المحدد فيما بعد.

1- تصدر تراخيص والوثائق والمستندات وغيرها الخاصة باستعمال وإدارة العين المؤجرة باسم المستأجر
ويكون مسؤولا مدنيا وجزائيا عن استخراج هذه التراخيص والاعتمادات والوثائق واشتراطاتها من تأمين
ضد الحريق ووضع أدوات الإطفاء وغيرها، ويتحمل وحده كافة الالتزامات التي نصت عليها القوانين

واللوائح في هذا الصدد، ويكون أيضا مسؤولا عما يوضع في العين من سلع ومواد سواء مملوكة له أو لغيره.

- 2- لا يسوغ له إحداث أي تغيير ولا هدم وفتح جدار دون إذن كتابي من المؤجر.
- 3- يتحمل المضايقات ويترك القيام بأعمال الترميمات سواء كبيرة كانت أو صغيرة وكذا التحسينات والتغييرات والبناءات الجديدة التي يراها المؤجر ملائمة ولو تجاوزت مدتها أربعين يوما دون أن يكون له الحق في طلب تعويض أو نقص في الإيجار المحدد فيما بعد.
- 4- يؤدي جميع الضرائب و الرسوم التي يتحملها أو يخضع لها المستأجر بما فيها الكهرباء و الماء، كما يؤدي كافة تكاليف التنظيف والإنارة وغيرها للبلدية، و يبرر كل ذلك للمؤجر بواسطة وصولات التسديد شهرين قبل انقضاء مدة الإيجار، حتى لا يكون أي قيام على المؤجر و إلا فسخ العقد.
- 5- عليه أن يؤمن ضد الحريق والأخطار المحتملة ودعاوى الجيران عتاده وأثائه ومستخدميه لدى شركة التأمين المختصة مدة الإيجار بمبلغ ولمدة كافيين ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والاشتراكات السنوية ويبرز ذلك باستظهار وصل التأمين للمؤجر.
- 6- لا يسوغ له الرجوع ضد المؤجر في حالة وقوع حوادث في المحل سواء له أو لعماله لأي سبب كان.

- الصفحة الثانية -

- 7- يحظر عن المستأجر التنازل عن هذه الإجارة للغير أو التأجير من الباطن كما يحظر عليه إدخال شركاء معه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بإذن مسبق وكتابي من المؤجر وفي حالة المخالفة يعتبر العقد مفسوخا دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار مع عدم الإخلال بحق المؤجر في التعويض أن كان له محل.
- 8- يستلم المستأجر المحل في الحالة التي يكون عليها يوم بدأ الانتفاع منها من دون أن يحق له أن يطلب من المؤجر أي تصليحات أو ترميمات باعتباره قد سبق له معاينته.
- 9- يتعهد المستأجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية العائدة للمستأجر، وعليه أن يحافظ عليها محافظة على ماله الخاص ويتعهد ببذل عناية الرجل الحريص في استعمال حقه الناشئ عن هذا العقد، ويحظر عليه إجراء أية إنشاءات

أو إحدائيات أو هدم أو تقسيم أو فتح أبواب أو نوافذ إلا بإذن كتابي موثق صادر عن المؤجر.
10- جميع أعمال التحسين و التركيب و الزخرفة أيا كانت التي يجريها المستأجر على العين المؤجرة خلال مدة العقد تبقى في النهاية ملكا للمؤجر من دون أي تعويض للمستأجر.

فيما يتعلق بالمؤجر

- 1- يلتزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من استغلال العين المؤجرة وفقا لما هي معدة له وفي نفس النشاط الذي خصصت له.
- 2- صرح المؤجر بأن المحل المؤجر بمقتضى العقد الحالي لم يجدد ولم يؤجر إلى شخص آخر عدا المستأجر الحالي.

مدة الإيجار

اتفق الطرفان على أن مدة الإيجار محددة (06) أشهر كاملة غير قابلة للتجديد تبدأ من تاريخ من شهر أبريل سنة ألفين وثمانية عشر (2018/04/24) إلى غاية من شهر أكتوبر سنة ألفين وثمانية عشر (2018/10/23) ملتزمين بكافة الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

مقابل الإيجار

زيادة على ما ذكر أعلاه، تم هذا زيادة على ما ذكر أعلاه، تم هذا الإيجار وقبل من الطرفين بمقابل أجره شهرية قدرها دينار جزائري (.....دج)، وقد تمت المخالصة الكلية لمدة الإيجار بين الطرفين ويعتبر الإضاء على هذا العقد بمثابة إبراء ومخالصة نهائية عن مدة الإيجار كاملة.

- الصفحة الثالثة -

فسخ الإيجار

يفسخ هذا الإيجار حتما من طرف المؤجر في الحالات التالية:

– يفسخ هذا العقد حتما وبقوة القانون إذا ظهر ذلك للمؤجر عند عدم سداد فترة كل شهر حسب الاتفاق و ذلك في أجل استحقاقه المحدد آنفا أو عدم تنفيذ شرط واحد من شروط هذا الإيجار بعد مضي شهر واحد على مجرد أمر بالأداء بقي بدون مفعول رغم كل العروض والایداعات ويعتبر حينئذ المستأجر في هذه الحالة غاصبا للعين المؤجرة وشاغلا لها بدون سند أو حق من القانون.

– لا يسوغ له الرجوع ضد المؤجر في حالة وقوع حوادث في المحل سواء له أو لعماله لأي سبب كان. في حالة إفلاس أو تسوية قضائية للمستأجر فإن هذا الإيجار يفسخ بقوة القانون من تاريخ الحكم بالتفليس أو التصفية القضائية إن ظهر ذلك للمؤجر دون أن يمكن لدائني المستأجر بأي سبب كان مواصلة الاستغلال بشخص آخر يختارونه ولا التنازل عن الحق في هذا الإيجار للمدة الباقية.

التأمين ضد الكوارث الطبيعية

إن العقار المؤجر المعينين أعلاه مؤمن عليهما لدى شركة التأمين (.....) وكالة تحت رقم 2210-..... لمدة اثني عشر (12) شهرا يبدأ سريانها من تاريخ 2018/04/25 إلى غاية 2019/04/24.

المنازعة

يرجع الاختصاص في حالة النزاع إلى محاكم وهران وتكون المحكمة المدنية.

الموطن

اختار كل من الطرفين لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه موطنه المختار، مسكنه الخاص المذكور أعلاه.

رسوم التسجيل

تؤدي رسوم التسجيل وفقا لأحكام المادة 208 و60 من قانون التسجيل المعدلتين بال مادتين 49 و60 من قانون المالية لسنة 1996.

إثباتا لذلك

حرر وانعقد بمكتب الموثق الأستاذ موثق حي عمارة “د” رقم 03 الطابق الأول، وذلك في سنة: ألفين وثمانية عشر. في: والعشرين من شهر أفريل (.... / 2018/04)، وبعد التلاوة وقع وأبصم الطرفان مع الموثق.

- الصفحة الرابعة والأخيرة -**المؤجر المستأجر**

هذه العبارة يتم اضافتها بعد تسجيل العقد، اي في النسخة التي تسلم للزبون. أنا الموثق الموقع أسفله الأستاذ أشهد أن هذه الوثيقة المعدة في خمس (05) صفحات دون تشطيب أو إحالة رجعت طبقا للعقد الأصلي، وأشهد من جهة ثانية أن الشرط الشخصي للأطراف قد حقق بواسطة عقود ازديادهم وأنهم من جنسية جزائرية وليسوا في حالة منع أو حجز طبقا للمرسوم رقم 76/65 بتاريخ 25 مارس 1976.

- الصفحة الخامسة والأخيرة -

في: 2018/03/22

توقيع وختم الموثق

مفهوم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار.

إذا اجر أ إلى ب ثم اجر ب إلى ج ، فهذا إيجار من الباطن ، أي في الإيجار من الباطن يوجد عقدان الأول بين المؤجر والمستأجر الأصلي والثاني بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، وقد يختلف العقدان عن بعضهما من حيث الشروط (الأجرة – المدة) أو الغرض، وقد يتفق العقد الثاني مع العقد الأول فتكون الشروط

واحدة في العقدين، أما التنازل عن الإيجار فيتحقق إذا اجر أ إلى ب وتنازل ب عن حقه إلى ج فيحل ج محل ب بجميع حقوقه والتزاماته، أي يكون هناك عقد إيجار واحد هو العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي وحيث أن المستأجر تنازل عن الإيجار إلى ج، فيحل ج محل ب في عقد الإيجار الأصلي بجميع شروطه وأوصافه.

التنازل عن الإيجار: هو قيام المستأجر بتحويل كامل حقه في عقار مستأجر إلى شخص آخر، فمثلاً إذا قام مستأجر بتوقيع عقد الإيجار لمدة 12 شهراً ولكن قرر ترك العقار بعد 6 أشهر، يمكنه إيجاد شخص آخر للانتقال إلى العقار والحلول مكانه في عقد الإيجار. ويحلّ المستأجر الجديد مكان المستأجر الأصلي ويقوم بدفع الإيجار مباشرة إلى مالك العقار، وتكون لديه كافة حقوق ومسؤوليات المستأجر الأصلي

مسألة التنازل عن عقد الإيجار وكذا الإيجار من الباطن من الأمور الشائكة حيث يعتبرها البعض حقل الغام بين المالك والمستأجر، ما يؤدي معه إلى إقامة ملايين الدعاوى في المحاكم المدنية من جراء المشاكل والخلافات التي تقع بين الطرفين، وذلك لعدم معرفة كل منهما حقوقه وواجباته تجاه الآخر.

والتنازل عن الإيجار من **الناحية العملية** هو قيام «المستأجر» بتحويل كامل حقه في عقار ما إلى شخص آخر، بحيث إذا قام بتوقيع عقد الإيجار لمدة 12 شهراً -على سبيل المثال -ولكن قرر ترك العقار بعد 6 أشهر فقط، فيمكنه إيجاد شخص آخر يحل محله بالعقار أو الوحدة، على أن يقوم بسداد الإيجار مباشرة إلى مالك العقار، وتكون لديه كافة حقوق ومسؤوليات المستأجر الأصلي.

❖ **مفهوم التاجير من الباطن:** هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة الى شخص اخر وهو المستأجر الفرعي، لمدة معينة لا تزيد عن مدة الايجار الأصلي، مقابل بدل ايجار معلوم.

فان الايجار الفرعي لا ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر الفرعي، وانما تبقى العلاقتان مستقلتان، فيخضع العقد الأول لاحكام العقد الأصلي، واما الثاني فيخضع لاحكام عقد الايجار الفرعي، والتنازل عن الايجار من الباطن فقد نظمته المشرع الجزائري بموجب المادة 505 التي تنص على **عدم جواز التنازل على الايجار من الباطن الا بالموافقة الكتابية للمؤجر**، وتكون الكتابة التي يفرغ فيها المؤجر قبوله بالإيجار الفرعي او التنازل عن الايجار من اجل الإثبات، يحدد فيها نوع التصرف الذي وافق عليه المؤجر اما تنازل او ايجاراً من الباطن، والذي يجب ان يتقيد به المستأجر كما ان موافقة المؤجر تسري على المالك الجديد، وفقاً للقواعد العامة اذا خالف المستأجر المنع وقام بالتنازل او الايجار من الباطن، كان للمؤجر ان يطالب بالتنفيذ العيني، أي المطالبة بالإخلاء على نفقة المستأجر (انظر/ي المادة 173) كما للمؤجر المطالبة بالفسخ فيحكم به القاضي اذا ثبت عدم اخلاء العين من قبل المتنازل له او المستأجر الفرعي، كما يمكنه إضافة الى ذلك المطالبة بالتعويض عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب.

❖ الفرق بين التاجير من الباطن والتنازل

حيث أن التاجير من الباطن يتم بتأجير المستأجر العين إلى مستأجر آخر بعقد إيجار من الباطن دون علم المؤجر الأصلي، فيصبح المستأجر الأصلي مؤجر من الباطن، وبالتالي يكون هناك عقدين يحكم هذه العلاقة عقد إيجار أصلي يظل بين المؤجر والمستأجر الأصليين، وعقد إيجار باطن بين المستأجر والمؤجر من الباطن وبالتالي العلاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن تكون عن طريق دعوى غير مباشرة لعدم وجود علاقة مباشرة بينهما، فالأصل حظر القانون التاجير من الباطن، ثم جاء الاستثناء بجواز ذلك.

أما التنازل فيكون بتنازل المستأجر عن حقه بالانتفاع بالعين المأجورة إلى مستأجر آخر، أي مستأجر يحل مكان المستأجر في حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذا العقد، فهذه حوالة العقد، وتصبح نافذة بمواجهة الغير وذلك بقبولها أو إعلانها، ويكون التنازل صريح أو ضمني.

✓ **موت المؤجر أو المستأجر:** فعقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر، ويبقى سارياً في مواجهة الورثة فإذا مات المؤجر مثلاً فإن ورثته يلتزمون بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيوب الخفية، كما يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة إلى الورثة

أما موت المؤجر ومطالبة الورثة بإنهاء العقد، فالموت ليس السبب إنما عدم نفاذ العقد في مواجهة المالك الجديد إلا بتوافر شروط:

- ان يكون المستأجر شاغل للعين وقت انتقال الملكية للمالك الجديد.
- عدم استطاعة المؤجر اثبات صورية أو الغش في العقد الأول.

وإذا تخلف أحد الشرطين لم ينفذ العقد في مواجهة المالك الجديد، ولزم عقد جديد.

✓ **انتهاء العقد بسبب ظروف غير متوقعة للمستأجر:** يمكن إنهاء عقد الإيجار في حال حدوث أمور غير متوقعة ترهق أحد طرفي العقد، جاز للقاضي بعد الاستماع للطرفين والموازنة بين مصلحتهما أن يحكم بإنهاء العقد.

الإخلاء

أسباب الإخلاء تتعلق بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافها منها:

الإخلاء القضائي: حيث يستطيع المؤجر التمسك بها ويطلب بإخلاء المستأجر، ولا يستطيع المستأجر التمسك بالامتداد القانوني.

-امتناع المستأجر عن دفع الأجرة.

-تأجير العين من المستأجر إلى آخر من الباطن والتنازل عنها صراحة.

-استعمال العين المأجورة استعمال لغير الغرض المخصص لها.

- إقفال العين لمدة 6 أشهر بدون عذر.

-تكون العين المأجورة آيلة للسقوط وصدر قرار بذلك من الجهة المختصة – بلدية الكويت – وتكليف إحدى الجهات المختصة بمعاينة البناية.

-هدم العين المؤجرة لإعادة بناءها من جديد من قبل المؤجر.

-في حال رغب المؤجر في تعليية البناء الذي به العين المؤجرة ولا يمكن ذلك بوجود المستأجر.

-إذا أراد المؤجر السكن بالعين المأجورة بنفسه أو زوجته أو أحد فروعهم وذلك بعد انتهاء مدة الإيجار الأصلية.

-إذا كانت العين المأجورة واقعة في السكن الخاص بالمؤجر ويريد شغلها بنفسه أو زوجه أو فروعهم.

الإخلاء الإداري: ويقع على أملاك الدولة الخاصة والعامة.

-أملاك الدولة الخاصة العقارية: يجوز أن تكون محل لعقد الإيجار، ولا تخضع هذه العقود للامتداد القانوني، حيث أعطى المشرع الحكومة حق إنهاء العقد بانتهاء مدته أو قبلها بدواعي المصلحة العامة، كذلك إذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي فإن ذلك ينم عن قصد تقديم خدمات من الدولة، وبالتالي يعطي الحكومة حق الهيمنة على هذه العلاقة وإخلاء العقار إدارياً عند مخالفة شروط العقد، ويكون الإخلاء خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ الإنذار.

-أما أملاك الدولة العامة: لا يجوز أن تكون محل لعقد الإيجار لأنها مخصصة للمنفعة العامة مثل الشواطئ والشوارع... إلخ لا يطبق عليها عقد الإيجار إنما عقد إداري، حيث أن شغل الأموال العامة يكون بطبيعته بترخيص مؤقت، يجوز للحكومة سحب الترخيص وإنهائه بإرادتها، وهو لا يخضع للامتداد القانوني.

الاستثناء / الشرط المانع في عقد الإيجار.

المفهوم: هو الشرط الذي يمنع بمقتضاه المؤجر المستأجر من التصرف بحقه بإيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار.

الصيغة: قد يكون صريحاً، وقد يكون ضمناً يستكشف من طبيعة العقد أو ظروف التعاقد خصوصاً إذا كانت شخصية المتعاقد محل اعتبار.

الصور: اما ان يكون كلي او جزئي او معلق على موافقة المؤجر.

جزاء المخالفة: اما المطالبة بالتنفيذ العيني للعقد، باعتبار الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار غير نافذ بحقه، أو المطالبة بفسخ العقد لعدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته في العقد بإخلاء المأجور من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أو التنازل له، مع المطالبة بالتعويض.

❖ آثار الإيجار من الباطن

تنشأ عن الإيجار من الباطن ثلاث علاقات قانونية هي:

أولاً: علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر.

يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار الأصلي وعلى هذا يبقى المستأجر الأصلي مسؤولاً تجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بذمته بمقتضى عقد الإيجار المبرم بينهما.

ثانياً: علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

هي علاقة ينظمها عقد الإيجار الفرعي، فيلتزم المستأجر الفرعي، بكل الالتزامات الناجمة من عقد الإيجار الفرعي بما فيها مدة الإيجار وبديل الإيجار المتفق عليه في عقد الإيجار من الباطن، وهنا لا يجوز أن تتجاوز مدة الإيجار الفرعي مدة الإيجار الأصلي، إلا إذا أقرها المؤجر الأصلي حينئذ تكون نافذة في حقه.

ثالثاً: علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

طبقاً للمادة 507 وقبل توجيه المؤجر إنذاراً للمستأجر من الباطن، فلا علاقة بينهما لعدم وجود عقد يربطهما وبالتالي ليس للمؤجر الرجوع على المستأجر الفرعي بدعوى مباشرة، أما بعد أن يوجه المؤجر الأصلي إنذاراً للمستأجر الفرعي تنشأ علاقة بينهما، ويكون لكل منهما الرجوع على الآخر بدعوى مباشرة، فيكون المستأجر الفرعي ملتزماً في مواجهة المؤجر الأصلي بالقدر الذي ينشأ في ذمته من التزامات ناشئة عن الإيجار الفرعي، فإذا قام المستأجر الفرعي بدفع معجل لبديل الإيجار للمستأجر الأصلي، فلا تبرأ ذمته إلا إذا كان هذا التعجيل قد تم وفق العرف المعمول به أو وفق اتفاق ثابت التاريخ وقت إبرام الإيجار الفرعي

❖ انتهاء حق الإيجار

أورد المشرع بموجب التشريع الخاص بإيجار المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني المنظم وفقاً للقانون المدني، حكماً خاصاً بحق البقاء في الامكنة ونصت المادة 514 الملغاة.

وبمقتضى المادة 469 مكرر 1 فإنه ينقضي الإيجار بانقضاء المدة المتفق دون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء وعلى سبيل الاستثناء للمستأجر بمقتضى نفس المادة، الحق في إنهاء العقد قبل انتهاء مدته لسبب عائلي أو مهني مع وجوب إخطار المؤجر بمقتضى عقد غير قضائي يتضمن إشعاراً برغبته في الإنهاء لمدة شهرين أي قبل شهرين على الأقل من موعد انتهائه وفي حالة وفاة المستأجر طبقاً للمادة 469 فإنه لا ينتقل الإيجار إلى الورثة إلا طوال قيام مدة العقد، أي عدم انقضاء مدة الإيجار هو الذي يبرر بقاء الورثة في العين وهم الورثة الذين كانوا يعيشون عادة مع المستأجر مدة 6 أشهر، في حالة ما إذا وجد الورثة ضرورة لإنهاء العقد قبل انتهاء مدته، يجوز لهم ذلك على أن يقرروا إرادتهم في إنهاء العقد خلال 6 أشهر من وفاة المستأجر مع وجوب إخطار المؤجر بمحرر غير قضائي يتضمن إشعاراً بالإنهاء لمدة شهرين فقط.

❖ دعوى عدم التأجير من الباطن

بموجب المادة 04 الفقرة 05 من المرسوم رقم 76-147 المذكور أعلاه منع المشرع كل أصناف التأجير من الباطن للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وفي حالة قيام المستأجر بتأجير المحل السكني من الباطن، جاز للمؤجر رفع دعوى فسخ عقد الإيجار طبقاً لنص المادة 17 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، و يترتب على المؤجر إثبات التأجير من الباطن باستظهار عقد الإيجار بينه وبين المستأجر الأصلي وفي حالة إثبات المخالفة و فسخ العقد يجوز للمؤجر اللجوء إلى القاضي الاستعجالي مستظهراً نسخة من الحكم لطرده

المستأجر و كافة الشاغلين بإذنه، كما يجوز له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه جراء إخلال المستأجر بالتزاماته ، حيث أن المحكمة العليا قضت في قرارها رقم 41228 مؤرخ في 16/03/1987 بأن تخلي المستأجر الأصلي عن سكن في عمارة هي ملك للدولة لا يشكل سند إيجار لصالح المستفيد من هذا التخلي و لا يخوله حق البقاء في الأمكنة، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 98-43 (10) نجده قد سمح بنقل حق الإيجار بشروط معينة و حددها في نص المادة الأولى منه.

✓ دعوى إثبات عقد الإيجار

بالرجوع للقواعد العامة، نجد أن عقد الإيجار كان عقدا رضائيا، يتم بمجرد تبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، ولا يحتاج إلى أي إجراء شكلي باستثناء الإيجار التجاري وإيجار الأراضي الفلاحية، وإذا كان الأصل في الإيجار أنه عقد رضائي؛ فإن المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري قد أوجب في المادة 20 منه على ضرورة أن يكون عقد الإيجار مكتوب وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 ، وقد تم تأكيد ذلك بصدور التعديل الذي مس القانون المدني في الأحكام المتعلقة بالإيجار بموجب القانون 05/07 هذا بالنسبة للإيجار طبقا للقواعد العامة في القانون المدني ، إلا أن ما يميز إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري هو أن المشرع أخضعها منذ البداية إلى وجوب تحرير عقد إيجار طبقا للمرسوم التنفيذي 76-147، وهذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد، ووسيلة وحيدة لإثباته، ولا يمكن إثباته لا بوصولات دفع الإيجار ولا بالقرارات الولائية ذلك أن الوالي لا يدخل في اختصاصه إبرام عقد إيجار هذه السكنات، وتنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 على ما يلي " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق"، نستنتج من ذلك أن علاقة الإيجار لا تثبت إلا بموجب عقد مكتوب مبرم بين مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجر، ولا يمكن إثباته بوصل إيجار أو بقرار صادر من الوالي كما يجري في بعض الحالات، وهذا ما أكده القضاء في قرار صادر عن المحكمة العليا جاء فيه" إن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملا بما جاء في المادة 02 من المرسوم 76-147 ، وأن الاحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال، غير ممكن في غياب عقد الإيجار"، و بصدور المرسوم التنفيذي 97-35 والمطبق على السكنات المؤجرة والمسلمة بعد أكتوبر 1992 نص في المادة الثالثة منه " يتم إعداد عقد الإيجار وفقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994."